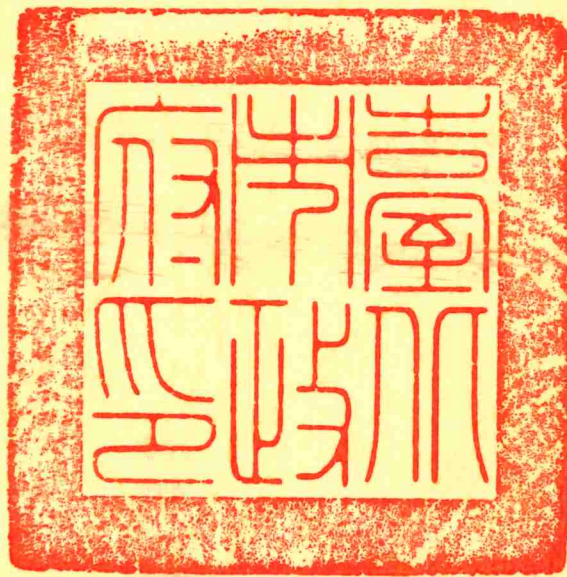


# 臺北市都市更新計畫書

## 訂定臺北市士林區-2-捷運 Y26 站 北側暨華榮市場周邊更新地區都市更新計畫案



臺北市政府

111 年 3 月 31 日府都新字第 11160042271 號公告公開展覽

- (一) 案名：訂定臺北市士林區-2-捷運 Y26 站暨華榮市場周邊更新地區都市更新計畫案
- (二) 辦理機關：臺北市政府
- (三) 計畫位置：臺北市士林區
- (四) 計畫範圍：詳如計畫圖所示
- (五) 計畫面積：12.58 公頃
- (六) 類別：訂定
- (七) 法令依據：都市更新條例第五條



# 目 錄

壹、 辦理緣起與目的.....	1
貳、 更新地區範圍.....	2
參、 發展現況.....	3
一、 都市計畫及更新地區計畫.....	3
二、 土地及建築物使用現況.....	9
三、 交通系統.....	12
四、 公共設施.....	16
五、 土地權屬概況及建築物權屬.....	21
六、 原有社會、經濟關係.....	23
七、 人文特色及整體景觀.....	26
肆、 基本目標與策略.....	27
一、 發展定位及目標.....	27
二、 更新地區之發展策略.....	29
伍、 實質再發展概要.....	31
一、 土地利用計畫構想.....	31
二、 公共設施改善計畫構想.....	32
三、 交通運輸系統構想.....	37
四、 防災、救災空間構想.....	43
五、 整建或維護策略地區.....	49
六、 實質發展構想執行策略.....	50
陸、 其他應表明事項.....	54



# 圖 目 錄

圖 1 士林-2 更新地區計畫範圍示意圖 .....	2
圖 2 鄰近地區已完成或在案之都市更新基地圖 .....	4
圖 3 士林-2 更新地區土地使用分區示意圖 .....	6
圖 4 士林-2 更新地區都市設計相關規定圖 .....	8
圖 5 士林-2 更新地區現況示意圖 .....	10
圖 6 士林-2 更新地區國土利用調查現況使用示意圖 .....	11
圖 7 士林-2 更新地區建物屋齡分布示意圖 .....	11
圖 8 士林-2 更新地區建物樓高分布示意圖 .....	11
圖 9 士林-2 更新地區周邊道路系統示意圖 .....	12
圖 10 大眾運輸系統分布示意圖 .....	13
圖 11 現況公共設施分布示意圖 .....	16
圖 12 華榮市場視覺景觀模擬示意圖 .....	17
圖 13 士林稽徵所現況圖 .....	17
圖 14 華榮市場現況圖 .....	17
圖 15 華聲公園現況圖 .....	18
圖 16 美德街停車場現況圖 .....	18
圖 17 未開闢或未完全開闢之計畫道路示意圖 .....	19
圖 18 前街 115 巷以南未開闢計畫道路 .....	20
圖 19 後街與前街路口未開闢計畫道路 .....	20
圖 20 前街 43 巷未開闢計畫道路 .....	20
圖 21 神農宮西側未開闢計畫道路 .....	20
圖 22 中正路 212 巷 3 弄未開闢計畫道路 .....	20
圖 23 中正路 212 巷 7 弄未開闢計畫道路 .....	20
圖 24 中正路 212 巷 2 弄未開闢計畫道路 .....	20
圖 25 中正路 212 巷 10 弄未開闢計畫道路 .....	20
圖 26 士林-2 更新地區公有土地分布圖 .....	22
圖 27 士林-2 更新地區範圍里界圖 .....	23
圖 28 士林聚落發展變遷路徑圖 .....	24

圖 29 1921 年地形圖套繪圖 .....	25
圖 30 1945 年美軍航照圖 .....	25
圖 31 民國 54 年臺北市舊航照影像 .....	25
圖 32 民國 109 年臺北市航照影像 .....	25
圖 33 歷史文化資源及脈絡分布圖 .....	26
圖 34 士林區整體規劃構想示意圖 .....	28
圖 35 公共設施用地位置及開闢現況示意圖 .....	32
圖 36 計畫範圍未開闢計畫道路示意圖 .....	34
圖 37 士林-2 更新地區及周邊社會福利設施、公益設施位置示意圖 .....	36
圖 38 士林-2 更新地區東西向聯絡道路改善示意圖 .....	37
圖 39 士林-2 更新地區人行動線系統概念示意圖 .....	38
圖 40 士林-2 更新地區人行系統改善指導示意圖 .....	42
圖 41 士林-2 更新地區防災動線及防救災避難空間指導示意圖 .....	45
圖 42 士林-2 更新地區指導實施地質改良工程地區圖 .....	48
圖 43 士林-2 更新地區指導實施排水改良工程地區圖 .....	48
圖 44 士林-2 更新地區劃定整建維護策略地區位置示意圖 .....	49
圖 45 士林-2 更新地區計畫範圍整體實質發展構想執行圖 .....	51

## 表 目 錄

表 1 士林-2 更新地區歷年都市計畫及更新地區計畫一覽表 .....	3
表 2 士林-2 更新地區土地使用分區彙整表 .....	5
表 3 士林區人車共道自行車道建置一覽表 .....	13
表 4 公共設施現況綜整表 .....	18
表 5 士林-2 更新地區公私有土地比例表 .....	21
表 6 士林-2 更新地區公有土地權屬比例表 .....	21
表 7 防災節點與緊急避難空間構想列表 .....	44
表 8 實質發展構想執行策略表 .....	52



## 壹、辦理緣起與目的

都市更新之推動自本府於民國 72 年訂定「臺北市都市更新實施辦法」以降，最初係透過區段徵收方式完成公辦都市更新案，復於民國 82 年納入獎勵私人或團體興辦導入民間力量，開啟政府劃定更新地區獎勵民間推動事業計畫之濫觴，當時係針對都市機能不彰、分區無法滿足地區發展需求、重大建設一定範圍內、面積大且使用強度低、國際觀光據點附近窳陋髒亂地區、實質環境窳陋影響公共安全、公共衛生地區等因子予以評定後，依臺北市都市更新實施辦法劃定 262 公頃獎勵都市更新實施地區。

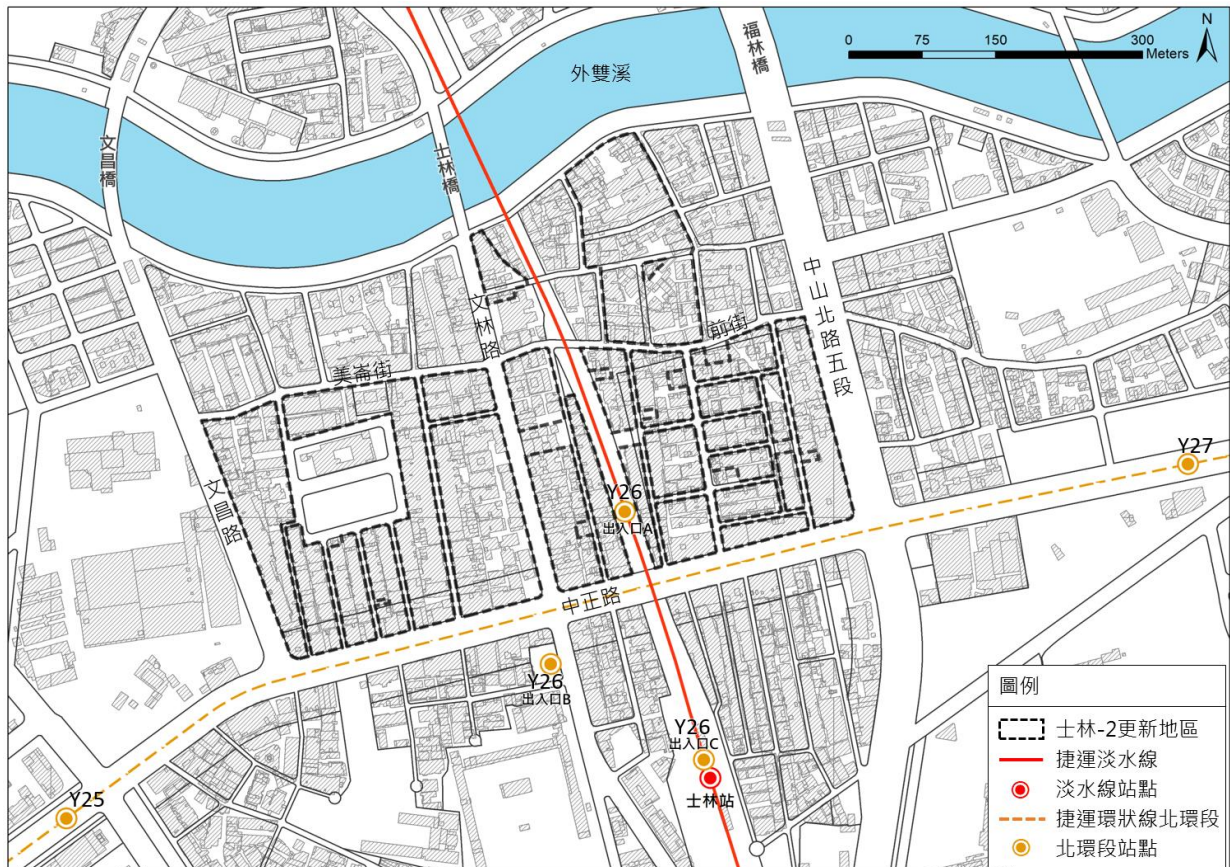
民國 87 年都市更新條例發布實施，本府主動因應實質環境窳陋、整宅弱勢照顧、331 震災、捷運系統地下穿越、公辦都更、都市計畫變更需求等因素，依都市更新條例或都市計畫規定陸續辦理公告劃定更新地區，總面積達 535.98 公頃。

考量現今都市發展及經濟社會環境已有變動，社會大眾對於都市更新之理解及民間推動都市更新事業已有普遍認知，配合 108 年 1 月 30 日都市更新條例修法中對於都市更新計畫內容與程序之重要角色定位，實應就近期本府辦理各區都市計畫通檢之際，配合本市長期發展願景、都市計畫通檢所需檢討訂定都市更新計畫。

本更新計畫範圍係以本府 107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號公告「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」所劃定「士林-2 捷運 Y26 站北側暨華榮市場周邊更新地區」為基礎，範圍位處士林區福佳里與舊佳里，鄰近本府華榮市場公辦都更案及捷運環狀線北環段 Y26 站，就公辦都更、水圳紋理、街區再生願景等地方再生議題，引導地區都市更新再開發，擬優先訂定都市更新計畫，作為後續都市更新事業計畫之指導方針，並實質引導地區再發展。

## 貳、更新地區範圍

「士林-2 捷運 Y26 站北側暨華榮市場周邊更新地區」位於外雙溪南側，北起文林路 594 巷，西臨文昌路，南臨中正路，東界中山北路五段，總面積 12.58 公頃，詳圖 1。



## 參、發展現況

### 一、都市計畫及更新地區計畫

#### (一) 現行都市計畫案及更新地區計畫案

本地區都市計畫自民國 45 年公告之「士林都市計畫」、59 年公告實施「為陽明山管理局轄區主要計畫乙案」，奠定士林區現有都市計畫基礎。另臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第一階段)案業於 110 年 2 月 5 日公告發布實施。

本地區計畫範圍內及鄰近地區相關都市更新情形詳圖 2。

表 1 士林-2 更新地區歷年都市計畫及更新地區計畫一覽表

編號	計畫名稱	公告時間	文號
1	士林都市計畫	45.05.26	府建工字第 46915 號
2	陽明山管理局轄區主要計畫案	59.07.04	府工二字第 29248 號
3	擬定士林舊市區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	66.10.19	府工二字第 43428 號
4	變更臺北市士林區、北投區都市計畫公共設施用地(通盤檢討)案(7029-01~7029-59 共計 59 幅圖)	70.05.28	府工二字第 21745 號
5	修訂士林舊市區細部計畫(通盤檢討)案	72.08.12	府工二字第 30527 號
6	修訂臺北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案	79.09.13	府工二字第 79049926 號
7	修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案	84.09.27	府都二字第 84064377 號
8	劃定臺北市都市更新地區案	89.06.26	府都四字第 8904521800 號
9	劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案	107.12.10	府都規字第 10720232311 號
10	擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案	108.01.24	府都綜字第 10720254091 號
11	臺北市士林區都市計畫通盤檢	110.02.05	府都規字第

編號	計畫名稱	公告時間	文號
	討(主要計畫)(第一階段)案		11000903351 號公告 發布實施
12	臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第一階段)案	110.03.23	府都規字第 11030166631 號公告 發布實施

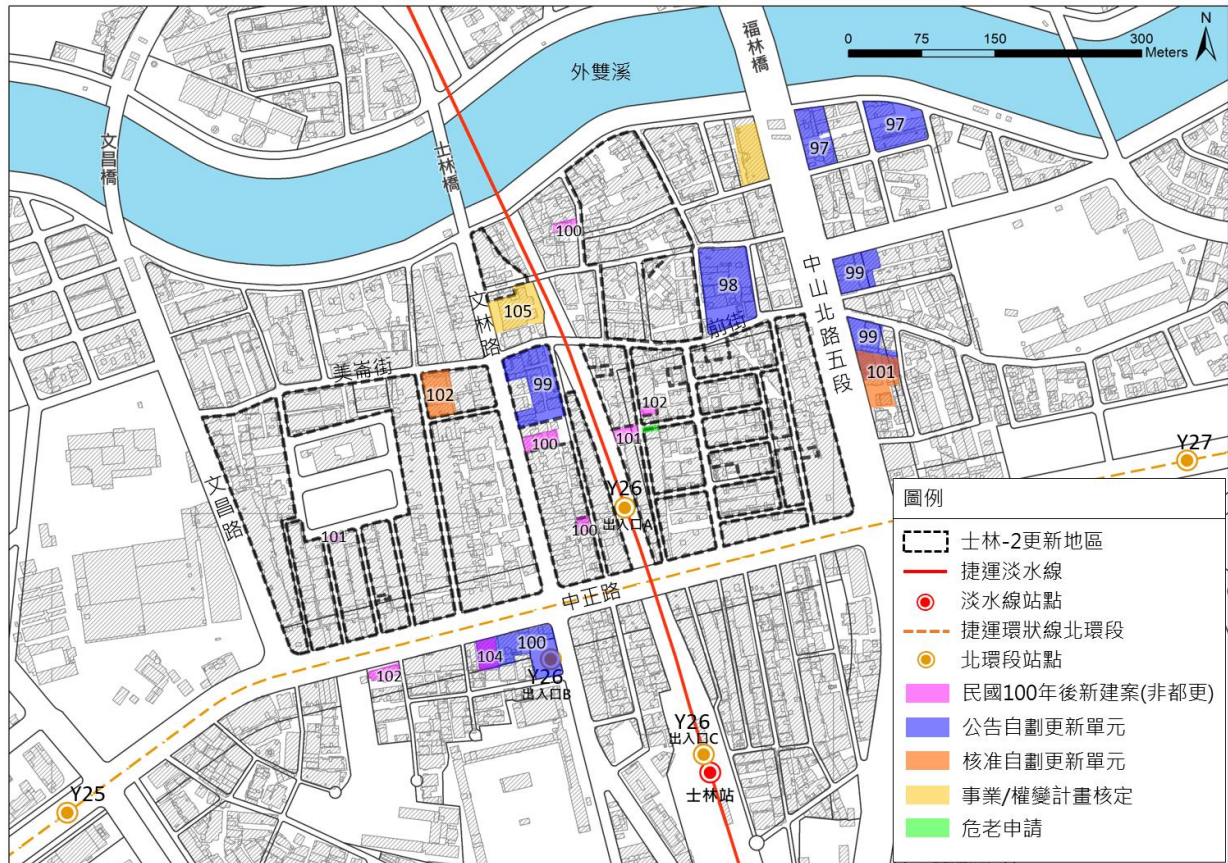


圖 2 鄰近地區已完成或在案之都市更新基地圖

## (二) 使用分區

士林-2 更新地區之土地使用分區包含第一種商業區、第一種商業區(特)(原屬第三之二種住宅區)、第一種商業區(特)(原屬第三種住宅區)、第三種商業區(特)(原屬第三之一種住宅區)、第三種住宅區等；公共設施用地則包含機關用地、市場用地、停車場用地，以及公園用地等，詳表 2 與圖 3。

表 2 士林-2 更新地區土地使用分區彙整表

項次	空間區分	土地使用分區	建蔽率	容積率
1	淡水捷運線西側至文林路之間	第一種商業區	55%	360%
		停車場用地	80%	不予規定
2	淡水捷運線東側、前街、中山北路五段所圍地區	第一種商業區	55%	360%
		第一種商業區(特)(原屬第三之二種住宅區)	45%	400%
		第一種商業區(特)(原屬第三種住宅區)	45%	225%
3	前街以北至河堤	第三種住宅區	45%	225%
4	中正路以北沿線(文昌路至文林路之間)	第三種商業區(特)(原屬第三之一種住宅區)	45%	300%
5	文林路、美崙街、文昌路所圍地區	第三種住宅區	45%	225%
6	士林稅捐稽徵處	機關用地	40%	400%
7	華榮市場	市場用地	60%	360%
8	華聲公園	公園用地	15%	60%



圖 3 士林-2 更新地區土地使用分區示意圖

### (三) 都市設計相關規定

依據「臺北市土地使用分區管制自治條例第 87 條」、「臺北市指定道路兩側應留設騎樓或無遮簷人行道要點」、「臺北市士林區陽明段三小段 627、628-4、629-3 等地號（華榮市場公辦都更）都市更新案」、「擬訂臺北市士林區陽明段三小段 627 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」、「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（細部計畫）（第一階段）案」等相關計畫，綜整士林-2 更新地區範圍內相關之都市設計規範如下，並詳圖 4。

#### 1. 商業區須依臺北市土地使用分區管制自治條例第 87 條規定

商業區內臨接寬度達 8 公尺以上道路之建築基地，其建築物應設置騎樓，如自願退縮騎樓地，設置無遮簷人行道而不妨礙市容觀瞻者，其退縮部分得計入法定空地及院落之寬深度。

#### 2. 臺北市指定道路兩側應留設騎樓或無遮簷人行道要點

依據 110 年 7 月 1 日公告實施之「臺北市指定道路兩側應留設騎樓或無遮簷人行道要點」，士林-2 更新地區範圍內之中正路兩側應予設置騎樓或無遮簷人行道。

#### 3. 臺北市士林區陽明段三小段 627、628-4、629-3 等地號（華榮市場公辦都更）都市更新案都市設計準則

依據 107 年 3 月 28 日核定之「擬訂臺北市士林區陽明段三小段 627 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案都市設計準則」，對於華榮市場所屬街廓之開放空間相關規定內容如下：

- (1) 基地鄰美崙街 49 巷、華聲街及華光街側應自建築線退縮 4 公尺帶狀式開放空間，並種植間距 6-8 公尺之單排喬木。
- (2) 基地鄰華聲公園側應自建築線退縮 6 公尺開放空間，開放空間應與公有人行道整併規劃，並種植間距 6-8 公尺之雙排喬木，人行淨寬至少應達 2.5 公尺。後續設計應與華聲公園做整體考量。

- (3) 市場出入口配合留設適當之頂蓋式開放空間。
  - (4) 基地指定留設帶狀式開放空間範圍，應避免地下室開挖為原則，並應採透水性鋪面，以利基地保水。
  - (5) 本計畫區內之開放空間，應採無障礙環境規劃，避免高差。
4. 110年3月23日公告「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第一階段)案」

本計畫區建築基地除本市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書規定及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘建築基地鄰接道路側應退縮留設 1.5 公尺無遮簷人行道為原則。

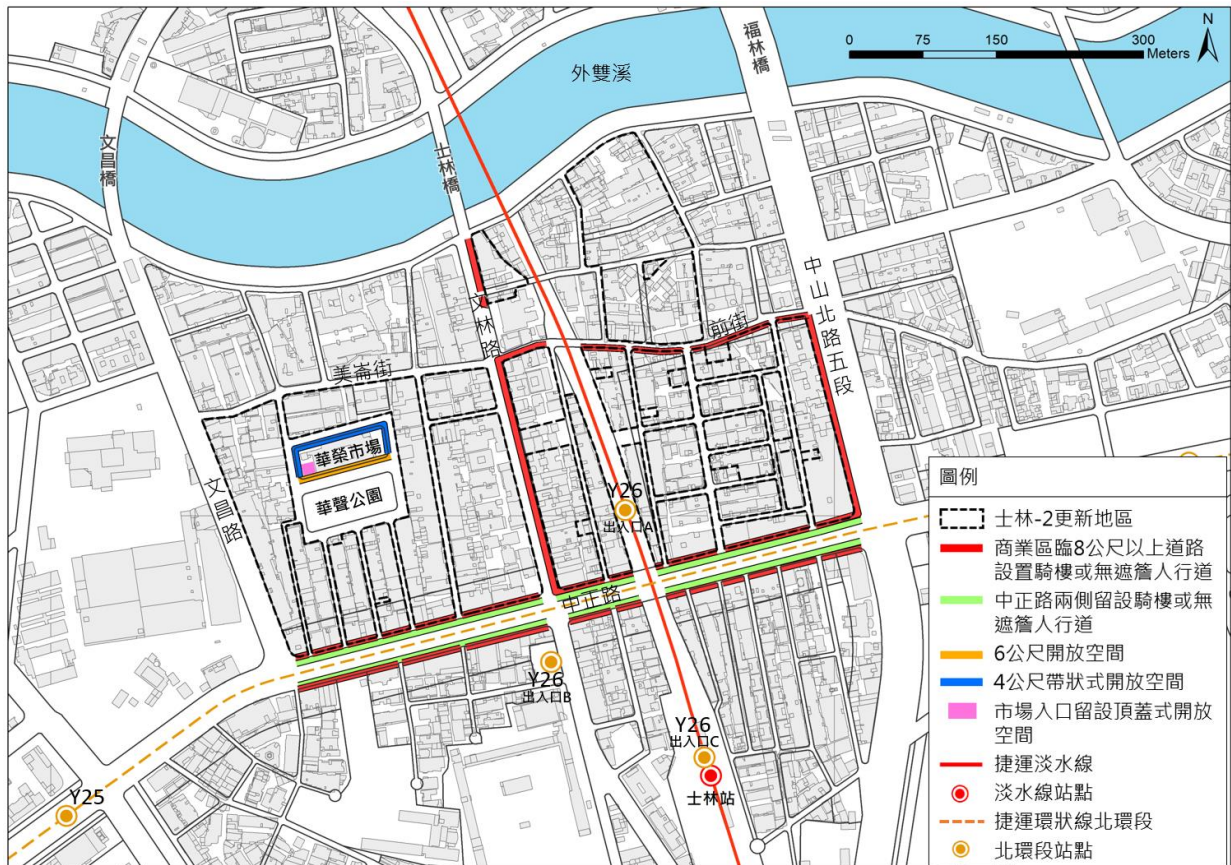


圖 4 士林-2 更新地區都市設計相關規定圖

## 二、土地及建築物使用現況

計畫範圍可分為文林路以東、文林路以西，以及前街以北三處空間區分說明，詳圖 5、圖 6。

### (一) 文林路以東

臨文林路、中山北路五段及中正路沿線低樓層為餐飲、一般零售為主，其他區域則多為住宅使用，其中華僑新村早年為封閉社區之住宅型態，近年穿越華僑新村之中正路 212 巷計畫道路可對外聯繫、東西向計畫道路端點仍多未開闢。

### (二) 文林路以西

臨文林路、美崙街、文昌路、中正路沿線低樓層為餐飲、一般零售為主，華榮街及富貴街則為市場攤販集中區，一周七天皆無休市，營業時間自上午 7 時至下午 3 時，設有攤商自治會協調攤商相關事務。文林路以西之商業熱絡程度更勝文林路以東，住宅使用多分布於華光街、中興街、華興街、大光街及華聲街。

### (三) 前街以北

前街以北為士林舊街聚落，是士林區最早發源地之一，現況多為住宅使用，且為地區信仰中心，神農宮、有應公媽廟等廟宇皆坐落於此；早年聚落巷道紋理蜿蜒之情形，仍留存至今，原為福德洋圳之前街，現況已為道路使用，

本更新地區建物屋齡大部分為 30 年以上；建物樓高以 1-3 層建築為主，中山北路五段沿線有部分高樓建築，其餘地區多為 3 樓連棟透天厝及公寓為主，詳圖 7、圖 8。

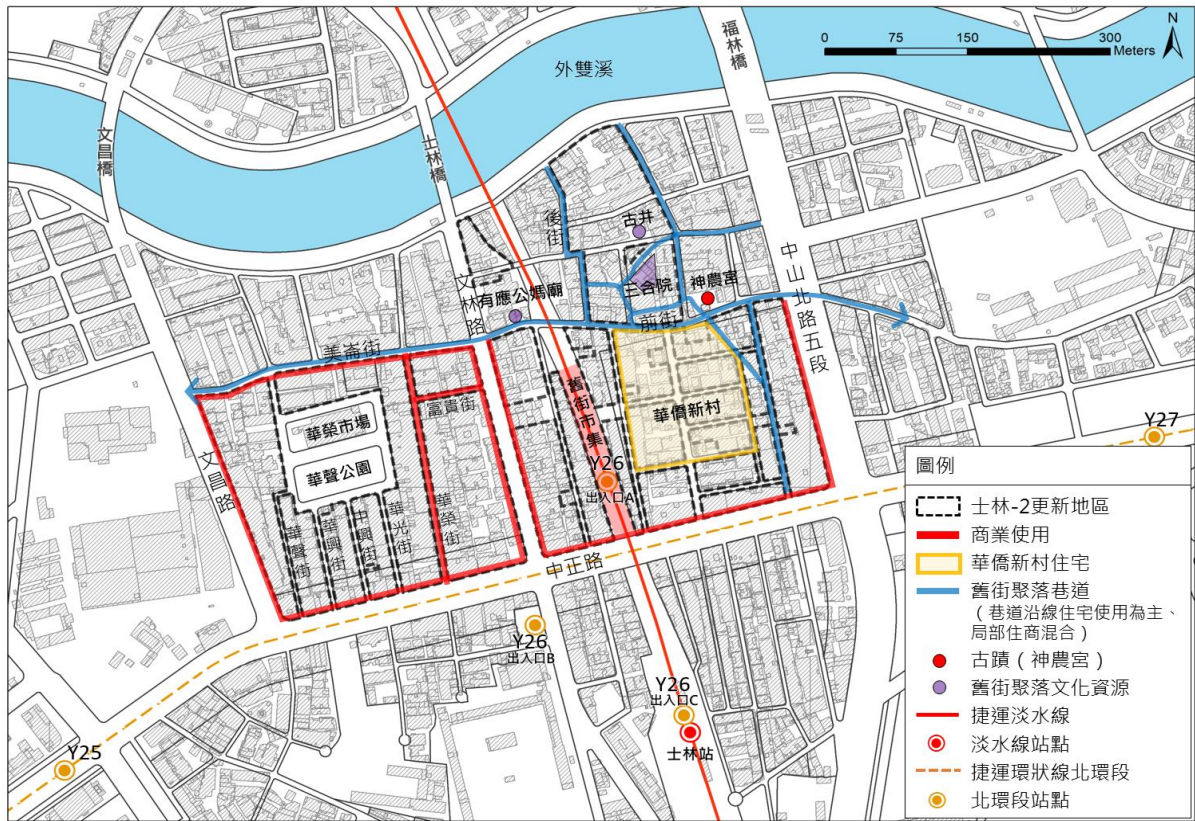


圖 5 士林-2 更新地區現況示意圖

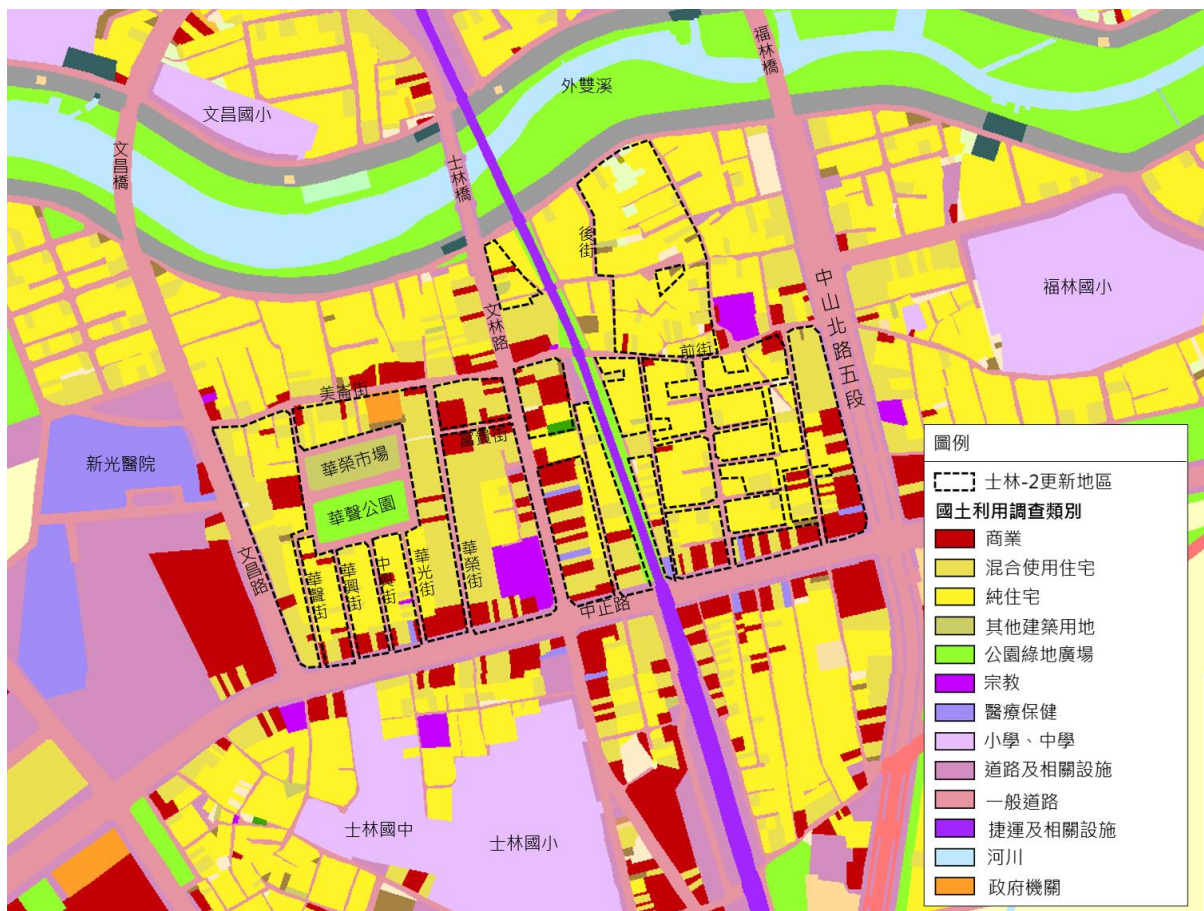


圖 6 士林-2 更新地區國土利用調查現況使用示意圖

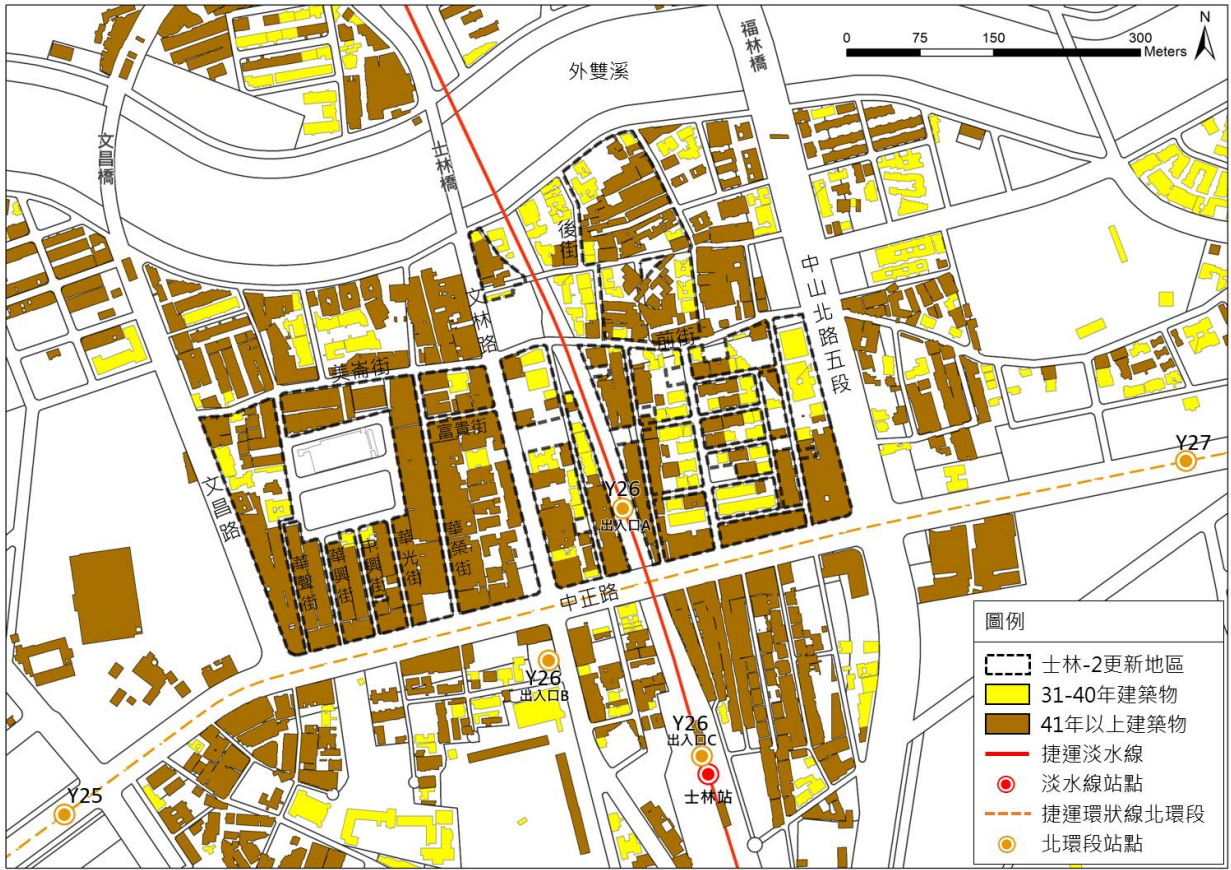


圖 7 士林-2 更新地區建物屋齡分布示意圖



圖 8 士林-2 更新地區建物樓高分布示意圖

### 三、交通系統

#### (一) 主要人行及車行動線

中山北路五段、中正路為本區主要聯外道路（主要人車動線），往南通往士林捷運站與臺北車站，往北通往芝山捷運站與淡水。文昌路、文林路、大東路為本地區次要道路，詳圖 9。

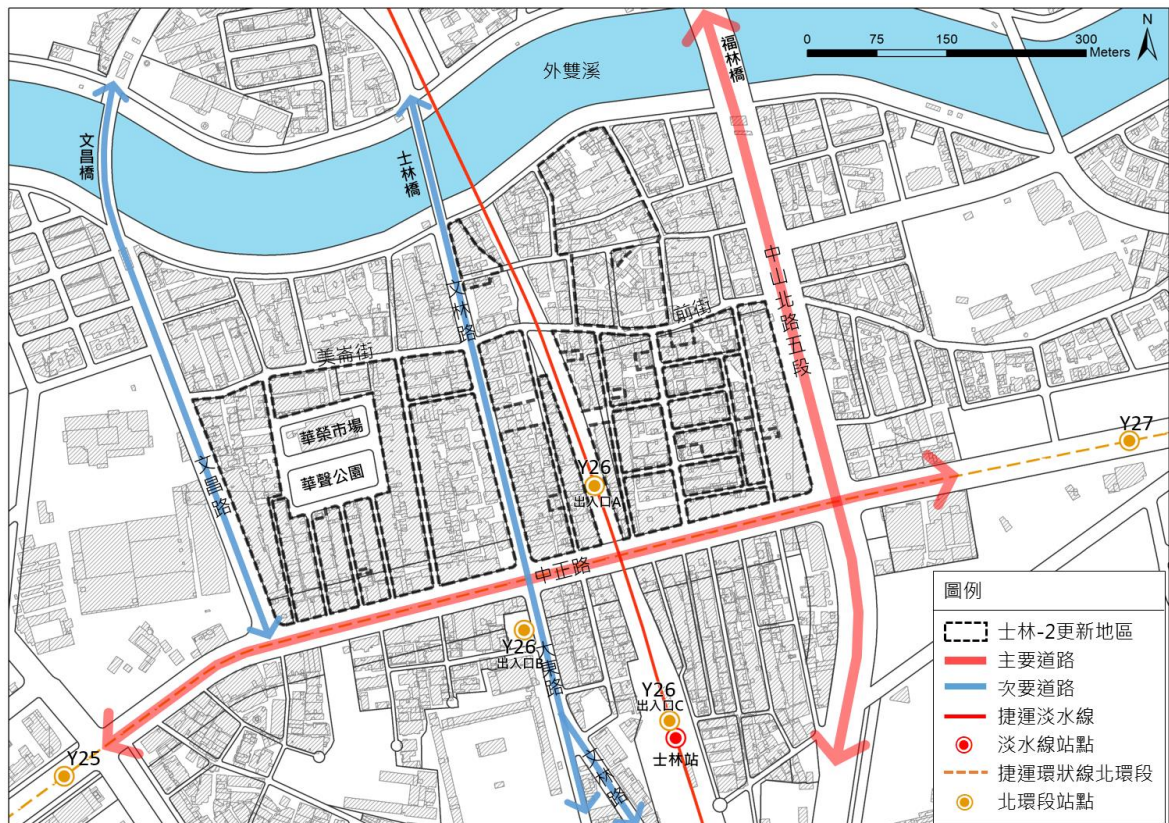


圖 9 士林-2 更新地區周邊道路系統示意圖

#### (二) 大眾運輸、綠色運具系統

1. 捷運系統：軌道運輸方面，現況步行 350~600 公尺範圍可抵達捷運淡水線「士林站」；未來捷運環狀線北環段完成後，北環段 Y26 站出入口 A 即位於士林-2 更新地區範圍內，詳圖 10。
2. 公車系統：公車路線主要為南北向，行經中山北路五段、文林路及文昌路等主要幹道，往北連結北投區，往南連結圓山、臺北車站等，為本地區重要之大眾運輸工具；東西向路線較少，主要行經中正路，往東連結陽明山，往西連結社子島、三重等，詳圖 10。

3. YouBike 及自行車道系統：士林-2 更新地區內 YouBike 站點位於華聲公園、中山北路五段與中正路口附近，另鄰近之福林公園、基河中正路口亦有設站。自行車道部分，計畫範圍東側及西側之中山北路五段、文昌路有南北向自行車道通往外雙溪河濱公園；中正路則為東西向之自行車道。位置資訊詳圖 10、表 3。



圖 10 大眾運輸系統分布示意圖

表 3 士林區人車共道自行車道建置一覽表

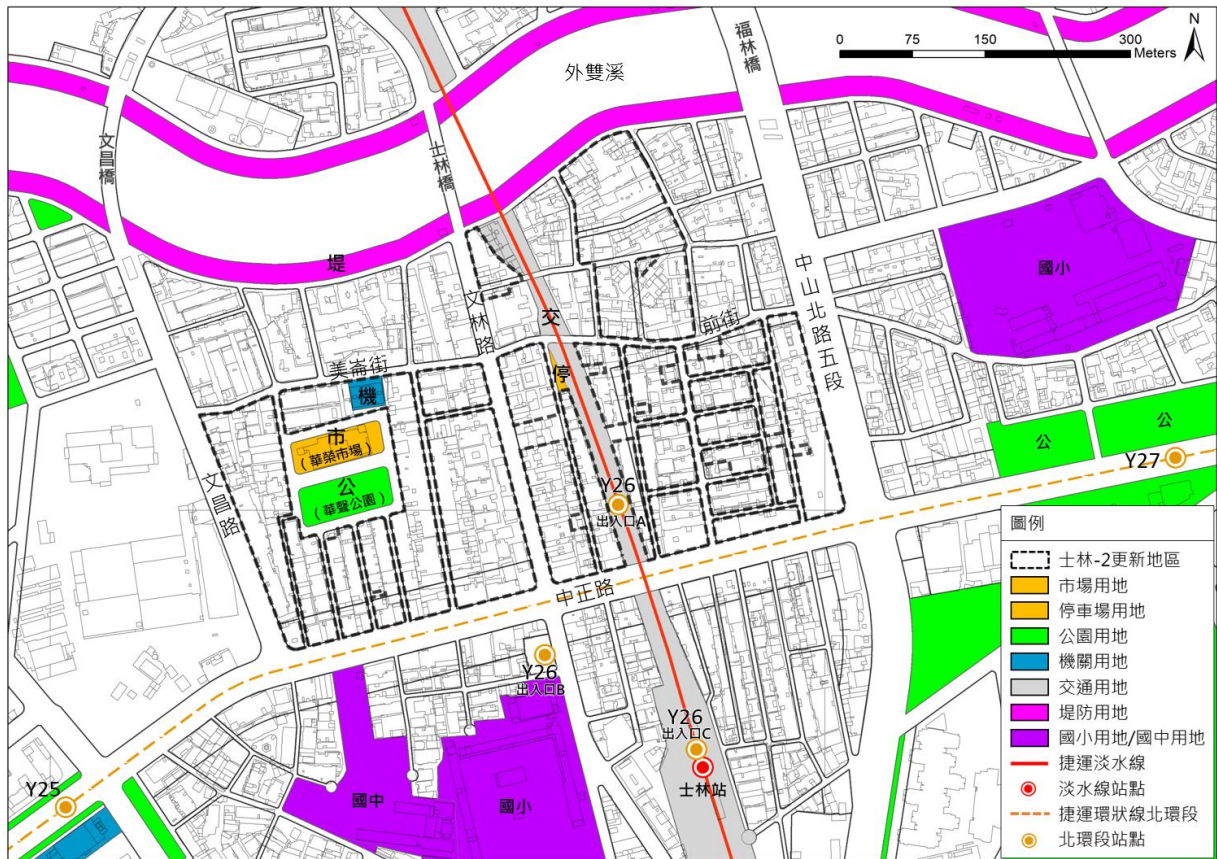
路段	起	迄	長度 (公尺)	與本更新 地區相關
士東路 200 巷	士東路	德行東路	323	
士商路(東側)	中正路	承德路 5 段	657	
士商路西側人行道	中正路	臺灣科教館	500	
大南路北側人行道	基河路	承德路	150	
中正路	承德路五段	雨農路	3,400	V
文昌路	中正路	美崙街	260	V
文林路(兩側)	德行西路	福國路	538	

路段	起	迄	長度 (公尺)	與本更新 地區相關
至善路 1 段(南北側)	福林路	劍南路	5,160	
至誠路 1 段(南北側)	仰德大道 1 段	中山北路 5 段	1,891	
忠誠路 2 段 207 巷(兩側)	東山路	忠誠路 2 段	922	
忠誠路(兩側)	中山北路	天母東西路	3,760	
承德路 4 段 179 巷南側	基河路	承德路	150	
承德路 4 段 195 巷兩側	基河路	承德路	300	
承德路 4 段東 側人行道	劍潭路	承德路 4 段 179 巷 北側	400	
承德路 5 段(東 西側)	士商路	中正路	1,164	
社中街	延平北路 6 段	延平北路 6 段 258 巷	229	
雨農路西側人 行道	福志路	中正路	185	
雨聲街	雨聲街	至誠路 2 段	1,010	
前港街(北側)	華齡街	後港街(華齡街)	343	
重慶北路 4 段	中正路	重慶北路 4 段 1 巷	821	
格致路	菁山路	愛富三街	190	
基河路 300 巷 兩側人行道	基河路	士商路	300	
基河路西側人 行道	文林路	基河路 300 巷	1,040	V
華齡街	前港街	華齡街 185 巷	266	
福志路南側人 行道	中山北路 5 段	雨農路	520	
福林路北側人 行道	中山北路	雨農路	440	
福林路南側人 行道	中山北路	士林官邸	800	
福國路兩側人 行道	文林北路	中山北路	775	

路段	起	迄	長度 (公尺)	與本更新 地區相關
德行西路	中山北路 6 段	礦溪街	195	
至誠路 2 段北 側人行道	中山北路	雨農路	700	
天母東路 69 巷	-	-	160	
天玉街(南側)	天母北路	天玉街 38 巷	150	
臺灣戲曲中心 南側(臨福國 路)	文林路	防汛道路	245	
臺北高等行政 法院北側(臨福 國路)	防汛道路	文林路	245	
文林路 615 巷 (文昌國小南 側)	文昌路	文林路	315	

## 四、公共設施

計畫範圍內及周邊地區共有 4 處公共設施，分別為華榮市場、華聲公園、臺北國稅局士林稽徵所及美德街平面停車場用地，詳圖 11 所示。除華榮市場目前刻興建中，其餘皆已開闢完成。



### (一) 公共設施興闢狀況

#### 1. 相關重大建設

##### (1) 華榮市場公辦都更

本計畫範圍內之重大建設為「華榮市場公辦都更案」，預計民國 112 年初完工，詳圖 12。

##### (2) 捷運環狀線北環段 Y26 站

臺北捷運環狀線北環段 Y26 站位於中正路與捷運淡水線交叉口，車站周邊為地區商業區核心，將帶動周邊交通發展。

## 2. 更新地區周邊公共設施

士林-2 更新地區範圍內公共設施包括前述重大公共建設之華榮市場、臺北市稅捐處士林分處與國稅局士林稽徵所，以及華聲公園、美德街平面停車場等，皆已開闢或興建中。整理如表 4、圖 13 至圖 16。

## 3. 更新地區周邊公共設施更新地區公益設施現況

本更新地區範圍內社會福利設施及產業相關公益設施，現有項目包括身障社區日間作業設施（士林北投區身心障礙者資源中心）、青年職涯發展與就業促進設施（夢想之家青年發展協會）。另華榮市場完工後將提供圖書館、托老托幼設施與社會住宅等。



圖 12 華榮市場視覺景觀模擬圖



圖 13 士林稽徵所現況



圖 14 華榮市場現況（110 年 9 月）



圖 15 華聲公園現況



圖 16 美德街停車場現況

表 4 公共設施現況綜整表

項次	公設名稱	位置	使用分區	興闢狀況
1	臺北國稅局士林稽徵所	美崙街 43 號	機關用地	已開闢
2	華榮市場	美崙街 49 巷	市場用地	興建中
3	華聲公園	文林路 661 巷	公園用地	已開闢
4	美德街平面停車場	美德街及前街交叉口	停車場用地	已開闢

## (二) 未開闢計畫道路

本計畫範圍內未開闢計畫道路集中於前街以北（士林區舊街聚落），以及華僑新村。

1. 前街以北（士林區舊街聚落）未開闢或未完全開闢之計畫道路：

東西向包含前街 115 巷以南與前街之間兩條未開闢道路，以及中正路 212 巷相接之前街局部路段。南北向未開闢道路，包括前街與後街間 3 條未開闢計畫道路(前街 21 巷、43 巷、神農宮西側路段)，詳圖 17。

2. 華僑新村未開闢或未完全開闢之計畫道路：

現況華僑新村內有 2 條南北向計畫道路，已開闢之中正路 212 巷北端無法與前街相聯通，另一條位於福榮街西側南北向道路則未開闢。

東西向道路之中正路 212 巷 2 弄、4 弄、6 弄、8 弄、10 弄端點皆未開闢，現況無法福榮街相聯通；另中正路 212 巷 3 弄、7 弄端點亦未開闢，無法與福壽街相聯通，詳圖 17。

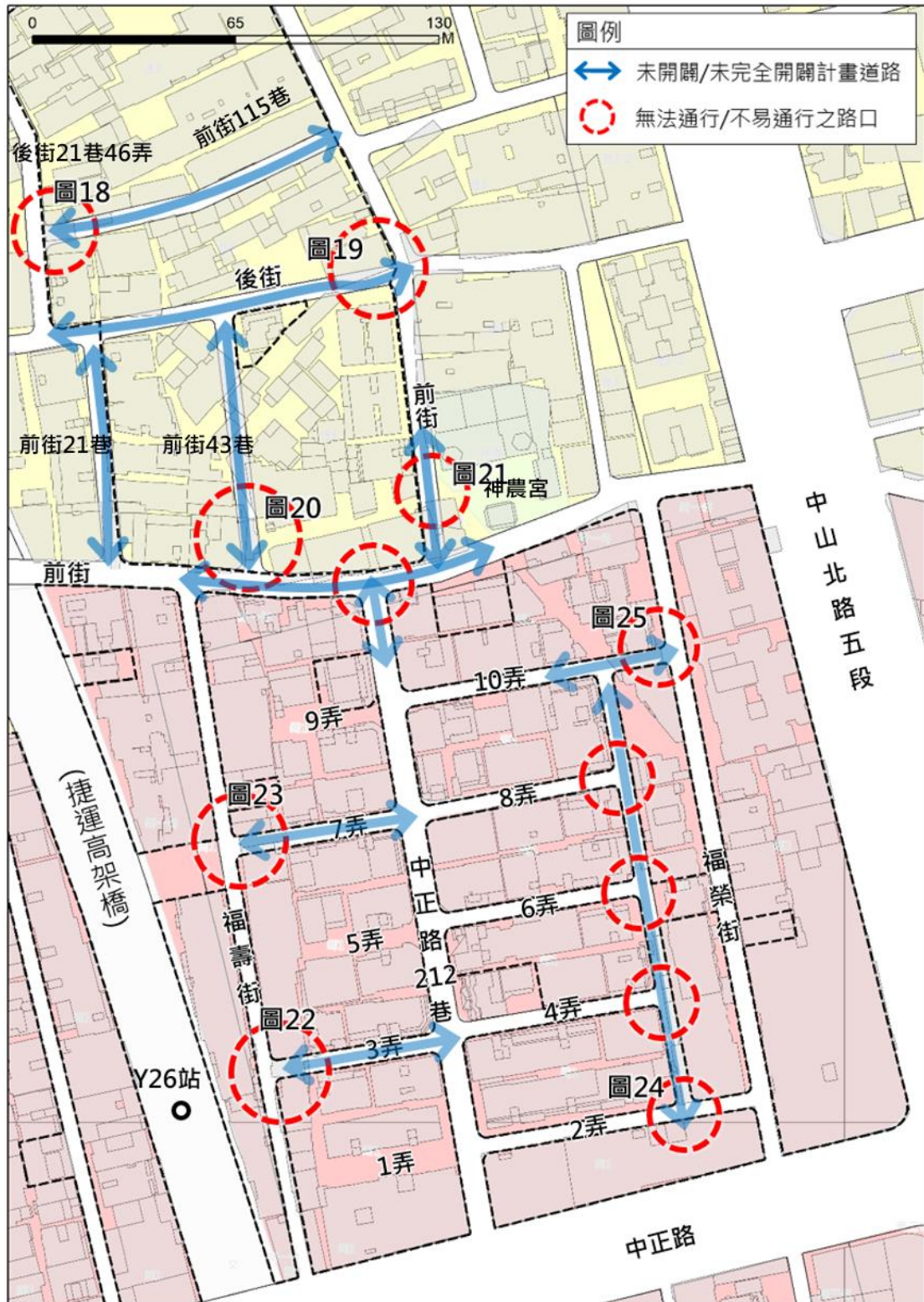


圖 17 未開闢或未完全開闢之計畫道路示意圖



圖 18 前街 115 巷以南未開闢計畫道路



圖 19 後街與前街路口未開闢計畫道路



圖 20 前街 43 巷未開闢計畫道路



圖 21 神農宮西側未開闢計畫道路



圖 22 中正路 212 巷 3 弄未開闢計畫道路



圖 23 中正路 212 巷 7 弄未開闢計畫道路



圖 24 中正路 212 巷 2 弄未開闢計畫道路



圖 25 中正路 212 巷 10 弄未開闢計畫道路

## 五、土地權屬概況及建築物權屬

士林-2 更新地區範圍內土地權屬以私有地為主，公有土地比率偏低，佔總面積 5.33%，其中市有土地共計 0.20 公頃，佔公有土地總面積 29.98%，整理如表 5、表 6。

公有土地現況多為機關、捷運沿線及道路使用，包括臺北市稅捐處士林分處與國稅局士林稽徵所、捷運相關設施及道路用地等。前街以北的士林區舊街聚落分佈多處蜿蜒零星的國有土地，現況為人車通行用途，詳圖 26。

本更新地區建物以私有為主，區內共有 2 處公有建物，為華榮市場及臺北市稅捐處士林分處與國稅局士林稽徵所。

表 5 士林-2 更新地區公私有土地比例表

範圍	公有土地面積(公頃)	總面積(公頃)	公有土地佔有比例	私有土地佔有比例
Y26 計畫範圍	0.67	12.58	5.33%	94.67%

表 6 士林-2 更新地區公有土地權屬比例表

土地權屬	面積(公頃)	公有土地佔有比例
國有土地	0.17	25.92%
市有土地	0.20	29.98%
國、市共有土地	0.01	0.0002%
其他政府機關有	0.10	15.43%
公私共有土地	0.19	28.67%
總計	0.67	100%



## 六、原有社會、經濟關係

本更新地區位於士林區，範圍隸屬舊佳里及福佳里，詳圖 27。士林早期發展於下樹林地區（現今新光醫院附近），因鄰近基隆河、雙溪及磺溪，每遇大雨河水即氾濫，1741 年居民自下樹林埔地（現今下樹林地區）遷到舊街聚落（即本地區前街以北範圍），因此舊街聚落為士林區主要發源地之一。計畫範圍內之前街（昔芝蘭街、舊街）位於士林平原中心位置，芝蘭街尾臨雙溪河畔，東北有芝山岩及大屯山陵，東南有劍潭山，由於鄰近劍潭山山腳，附近有劍潭山集水區發展成的魔神仔溝、頂水擋等河溝，加上芝蘭街相較下樹林地區地勢較高，距基隆河稍遠，不易淹水，漸漸形成漳州移民聚落。

1859 年（清咸豐 9 年）漳泉械鬥爆發，泉州人毀掉大半芝蘭街，芝蘭街民逃到圓仔山（今芝山岩）上，泉州人退去後，芝蘭街居民回到街區重建，惟因發生水患，部分居民遷移至芝蘭新街（今士林夜市）發展，聚落遷移路線詳圖 28。

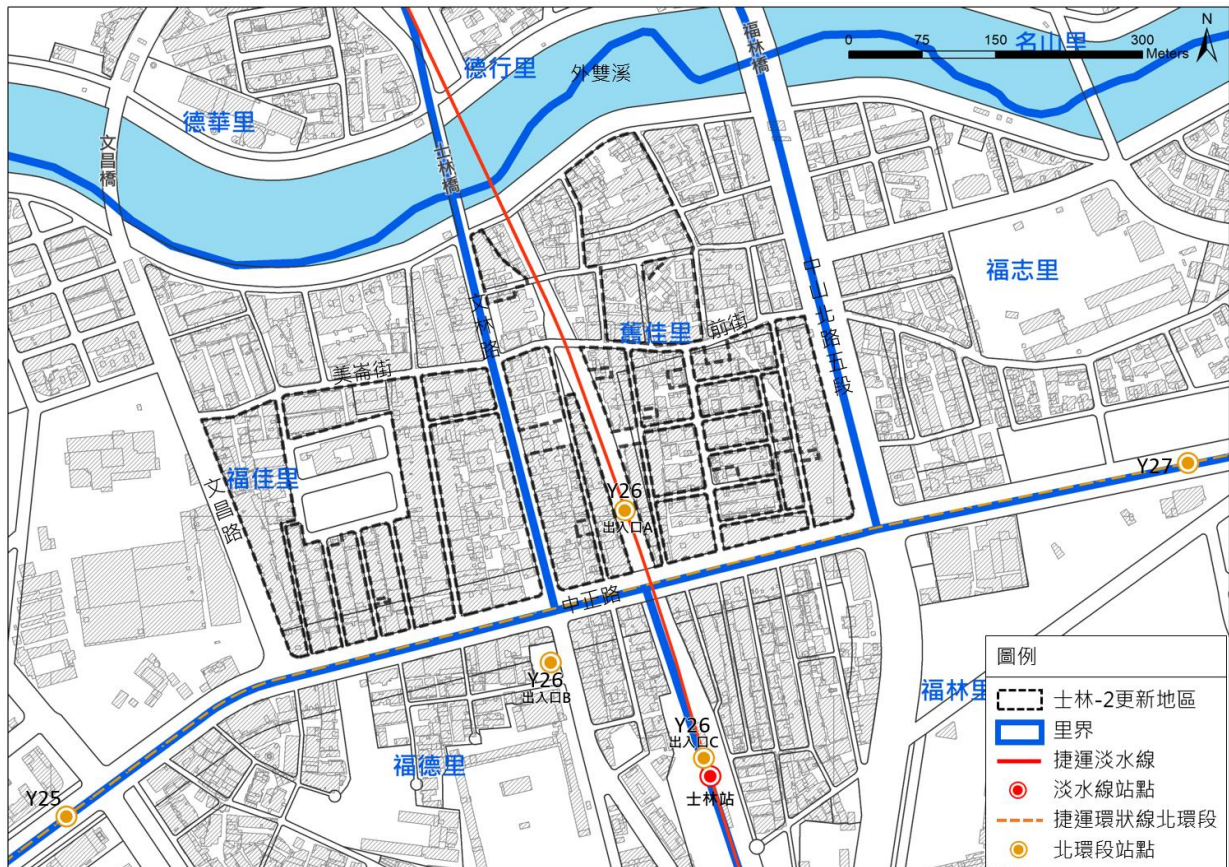


圖 27 士林-2 更新地區範圍里界圖

清朝時期士林區以農業為主，隨後日人將基隆河有計畫改道，使士林由河港之貨物集散地轉變為陸運中途站，1901年北淡線鐵路通車及1915年臺北至北投汽車道完成，使得士林從此成為臺北城與市郊休閒地點（草山攬勝與北投溫泉）的中途站及臺北盆地北區旅貨集散中心，建構了士林在北淡發展軸線中結構性樞紐地位。日治時期士林紙廠與士林市場之闢建，確立了士林新街為士林區工商業發展重心之定位，帶動了士林新街聚落向外蔓延。光復後，農業轉型為工業之經濟發展政策，使得機械、電子、化工與電機等工廠紛紛進駐，奠定士林舊市區工商業之產業結構。本地區範圍因都市擴張及外流移民的增加，目前產業結構係以商業及服務業為主。

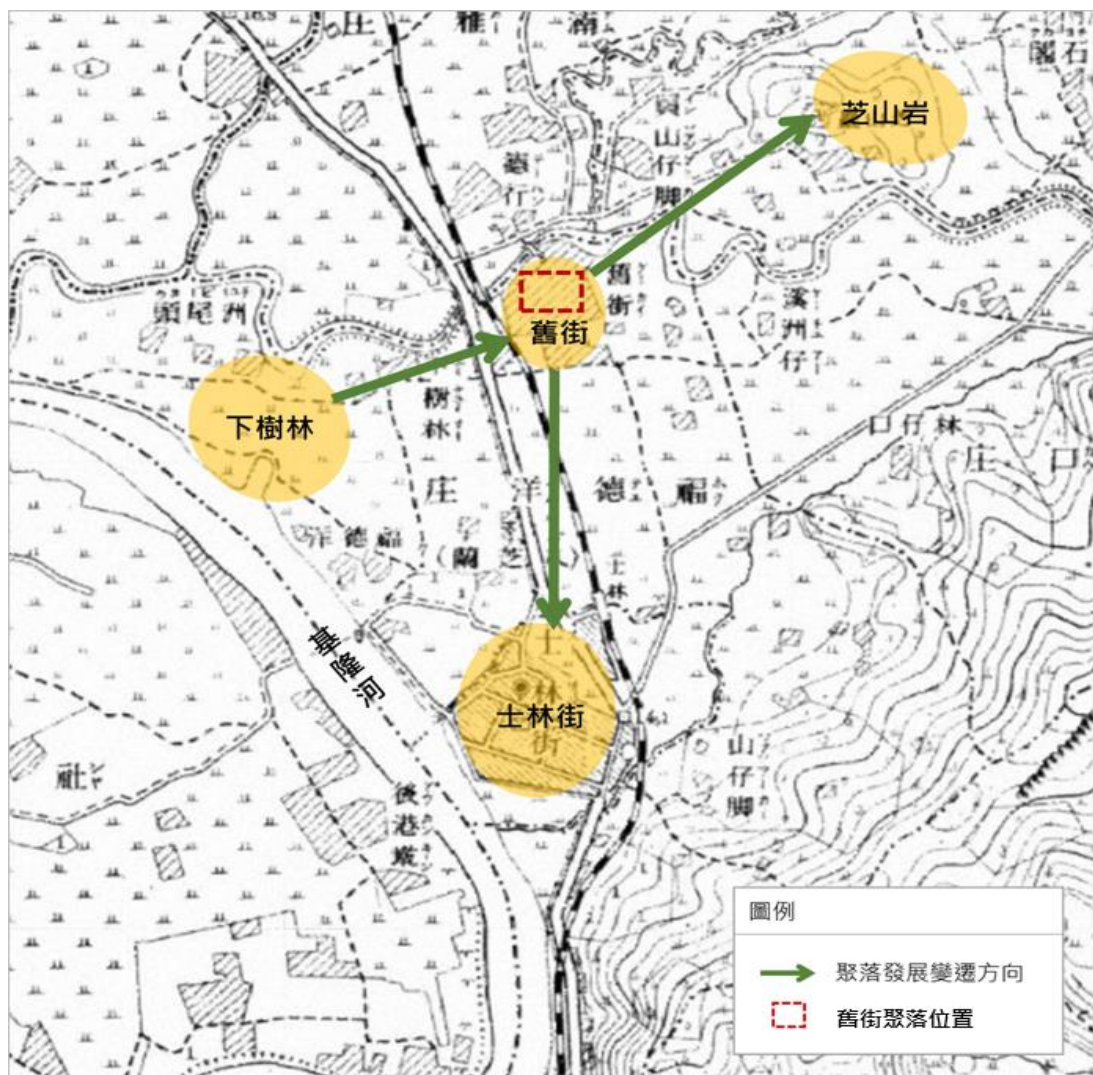


圖 28 士林聚落發展變遷路徑圖

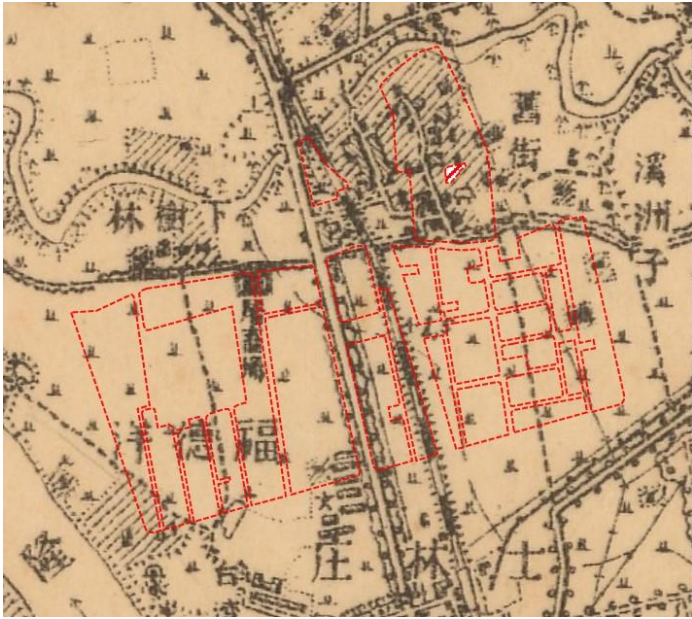


圖 29 1921 年地形圖套繪圖



圖 30 1945 年美軍航照圖



圖 31 民國 54 年臺北市舊航照影像

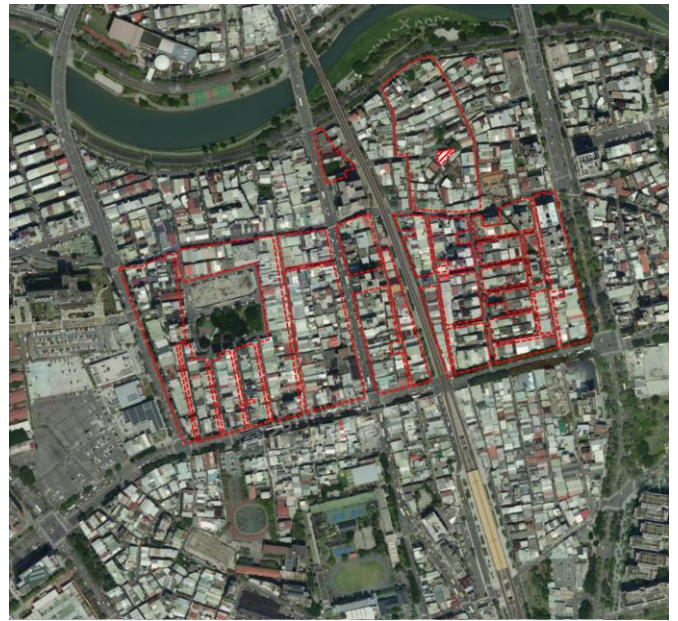


圖 32 民國 109 年臺北市航照影像

## 七、人文特色及整體景觀

舊街聚落為士林早期發展地區，其文化資源類型多為廟宇及歷史生活設施，廟宇有 105 年指定為市定古蹟的士林神農宮、有應公媽廟，歷史生活設施有賴家三合院、古井及福德洋圳等，相關文化資源透過蜿蜒的巷弄互相銜接，構成舊街聚落特殊的歷史脈絡、空間格局與氛圍。

除人文景觀外，本地區亦有豐富水綠資源，北側緊鄰外雙溪，範圍內則有華聲公園，周邊重要活動據點及文化自然分布詳圖 33。

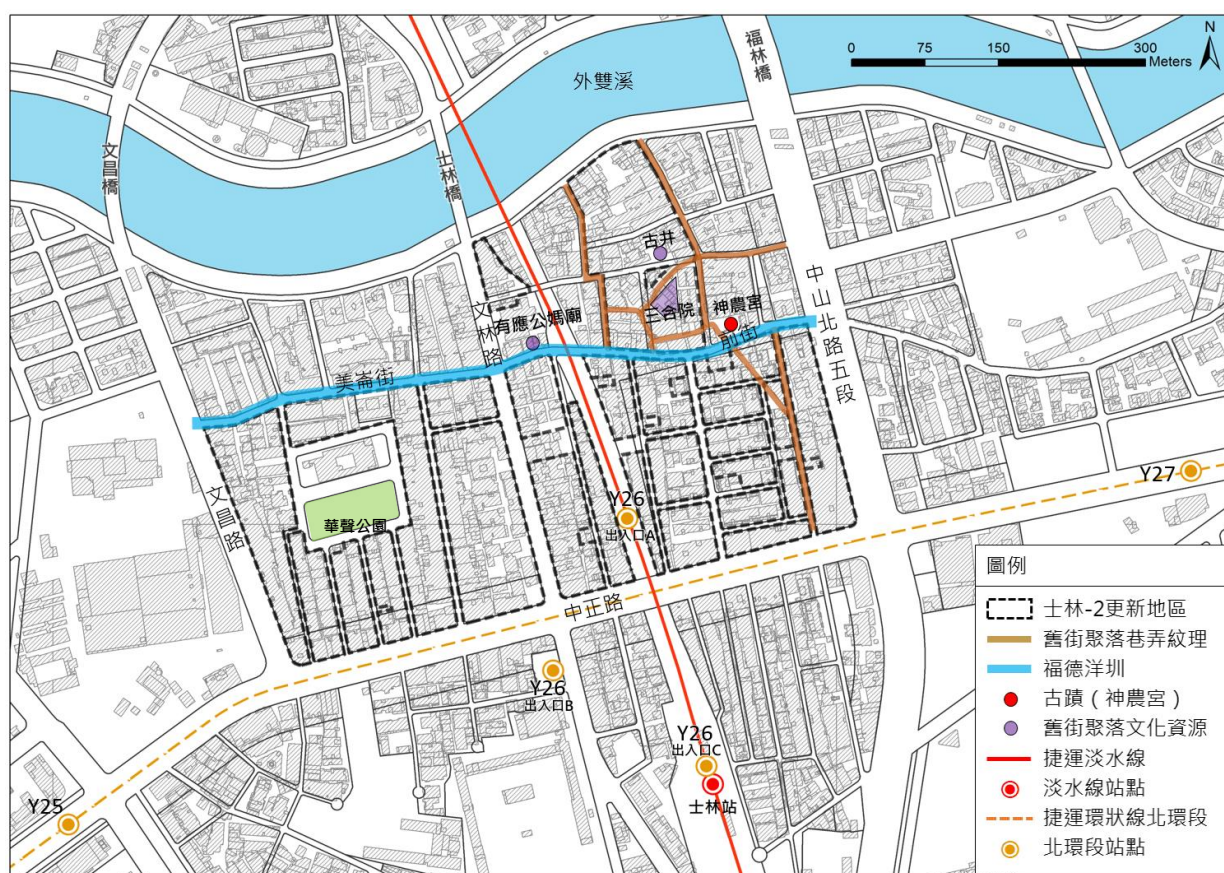


圖 33 歷史文化資源及脈絡分布圖

## 肆、基本目標與策略

### 一、發展定位及目標

#### (一) 更新地區發展定位

依據 107 年 12 月 10 公告之「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」(公劃更新地區)，係就國際發展與產業機能置入、大眾運輸導向都市發展再結構、地區公共機能充實與調節、地區整備與住居環境更新及災害應變韌性城市強化等五大都市轉型目的，作為民間推動都市更新事業計畫之指導，計畫範圍係屬大眾運輸導向都市發展再結構、地區公共機能充實與調節及地區整備與住居環境更新之發展定位。

##### 1. 地區公共機能充實與調節

透過更新計畫分析人口結構特性，定期盤整社會福利設施或其他公益設施需求，針對地區狀況，建議民間未來可申請之公益及產業設施項目，以都市更新充實公共設施機能，並提供良好的公共服務。

##### 2. 大眾運輸導向都市發展再結構

本計畫範圍含捷運 Y26 場站，應透過大眾運輸工具轉乘串聯規劃友善交通路徑，落實公共運輸接駁服務普及並提供舒適友善環境，另外針對捷運場站周邊人行空間留設與動線優化，提升民眾搭乘大眾運輸意願，優化公共綠色運具的推廣與設置，完整建置最後一哩路。

##### 3. 地區整備與住居環境更新

盤整更新地區範圍內未開闢公共設施及道路，整合都市計畫、研析公共設施容積移轉機制，以建議未來計畫範圍內之都市更新案件優先開闢設施，改善地區環境品質。



## 二、更新地區之發展策略

### (一) 地區特色指導原則

依 107 年 12 月 10 日公告劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案，所提原則如下：

1. 未來針對士林-2 更新地區周邊未開闢公共設施，應優先考量或建議由實施者協助開闢，另應優先提供高齡、幼齡照護設施、共享運具設施及公共住宅等公益及社會福利設施。
2. 針對捷運 Y26 站點周邊地區生活空間、帶狀開放式空間有關之人行步道系統規劃，應與臨接道路用地之人行步道、自行車道動線系統有效串連，規劃友善人行空間，強化地區路線型商業機能服務。另建議面臨中正路兩側地區，留設街角廣場式開放空間，並配合交通機能適時調整，提供地區接駁、公車停等區等用地需求。
3. 針對士林-2 更新地區，建議提供防災及救災空間，以做為緊急避難處所，增強士林區災害韌性能力。
4. 上述指導內容未來仍會配合人口及都市發展需求滾動式調整。

### (二) 地區特色發展策略

根據發展目標及地區特色指導原則，提出發展策略構想如下：

1. 配合大眾運輸導向發展，以充實並銜接區域性開放空間系統為方針，指認地區重要路徑，提供帶狀開放空間與廣場式開放空間，另人行系統規劃應整合串連周遭既有騎樓、人行步道、公園或綠地銜接使用為原則，打造區域轉乘便利性，以活絡本區生活空間形貌及延續既有都市生活路徑。
2. 配合「華榮市場公辦都更」重大建設，滿足市民基本居住需求、提升生活品質，同時改善周邊地區住居環境機能，提供社會住宅、為地區注入新活力。
3. 士林區舊佳里為高幼齡人口分布密集地區，應參考都市更新處公告所需之社會福利設施項目、最小面積、區位及其他有關事項，提供地區高、幼齡照護、就業服務及身障照護等設施，以提升土地使用機能，調節地區公共設施需求。

4. 發揚地區人文歷史資源，強化地區發展自明性，以神農宮為地區文史教育展示、宗教活動核心；福德洋圳為東西向延伸軸線串聯西側的華聲公園、華榮市場為社區生活核心，並指認包括舊街、捷運開放綠廊之南北向人行脈絡為主軸，串連外圍林蔭道路與雙溪河濱綠地，建構本區成為宜居文史生活社區。

## 伍、實質再發展概要

### 一、土地利用計畫構想

#### (一) 土地利用

中正路、文昌路及文林路沿線，皆屬商業活絡地區且皆臨 15 公尺以上計畫道路，中正路、文昌路、文林路兩側沿線，無論屬商業區或住宅區，仍應維持地面樓層作商業使用，並留設騎樓以延續周邊商業效益。

#### (二) 大眾運輸導向可申請開發許可地區

本都市更新地區內的捷運 Y26 站屬「臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫」中場站分級的「第 1 級場站」，後續開發可依 108 年 1 月 24 日公告之「擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」相關規範辦理。

#### (三) 都市計畫檢討構想及執行策略

本計畫範圍內已於「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第一階段)案」檢討，暫無調整需求。執行策略上建議中正路、文昌路、文林路兩側沿線，無論屬商業區或住宅區，仍應維持地面樓層作商業使用，並留設騎樓以延續周邊商業效益。

## 二、公共設施改善計畫構想

### (一) 周邊公共設施、計畫道路開闢及取得

本地區內周邊公共設施皆已開闢完成，詳圖 35 所示。

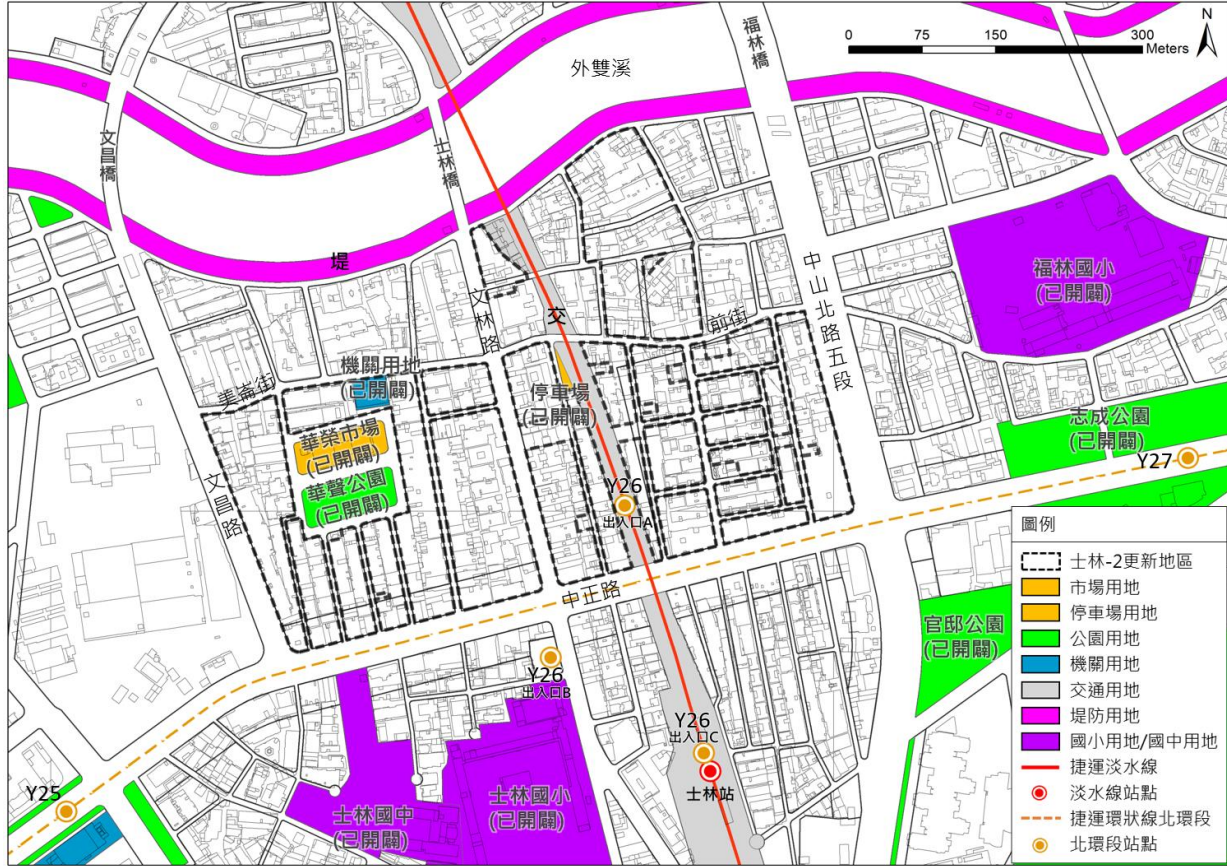


圖 35 公共設施用地位置及開闢現況示意圖

本更新地區範圍內有部分計畫道路尚未開闢取得，未來建議依據實際更新單元整合情形，評估透過都市計畫變更、都市更新等方式調整路型，分類如下：

#### 1. 建議優先開闢之計畫道路

計畫範圍內部分未開闢計畫道路如後街以北（圖 36A 路線）、後街（圖 36B 路線）、前街 21 巷（圖 36C 路線）、前街與中正路 212 巷交會處，華僑新村北側圍牆占用路段（圖 36F 路線），考量權屬 1/2 以上範圍屬公有地，產權較為單純、開闢成本較低，建議優先開闢。

另中正路 212 巷 2 弄(圖 36 K 路線)、3 弄(圖 36 H 路線)、7 弄(圖 36 G 路線)等未開闢計畫道路，為改善範圍內東西向通行需求，建議未來配合都市更新整合優先開闢。

## 2. 建議配合歷史紋理開闢之計畫道路

計畫範圍內前街以北地區未開闢計畫道路(圖 36D 路線)與前街部分路段(圖 36E 路線)與「士林舊街聚落」發展脈絡有關，建議未來開發優先考量既有紋理，保存聚落整體空間氛圍。(未來更新示意參照附錄一)

另福榮街 51 巷為「士林舊街聚落」延伸之歷史路徑，與其交岔之中正路 212 巷 10 弄(圖 36I 路線)未開闢計畫道路，建議未來開發時視政府財源及交通需求進行開闢，並配合歷史紋理評估調整路型。

## 3. 建議配合地區動線評估調整路型之計畫道路

華僑新村東側中正路 212 巷與福榮街之間未開闢南北向計畫道路(圖 36J 路線)，其東側相鄰街廓較為狹長，阻礙東西向聯通，建議評估調整路型，以提升地區交通便利性。(未來更新示意參照附錄二)

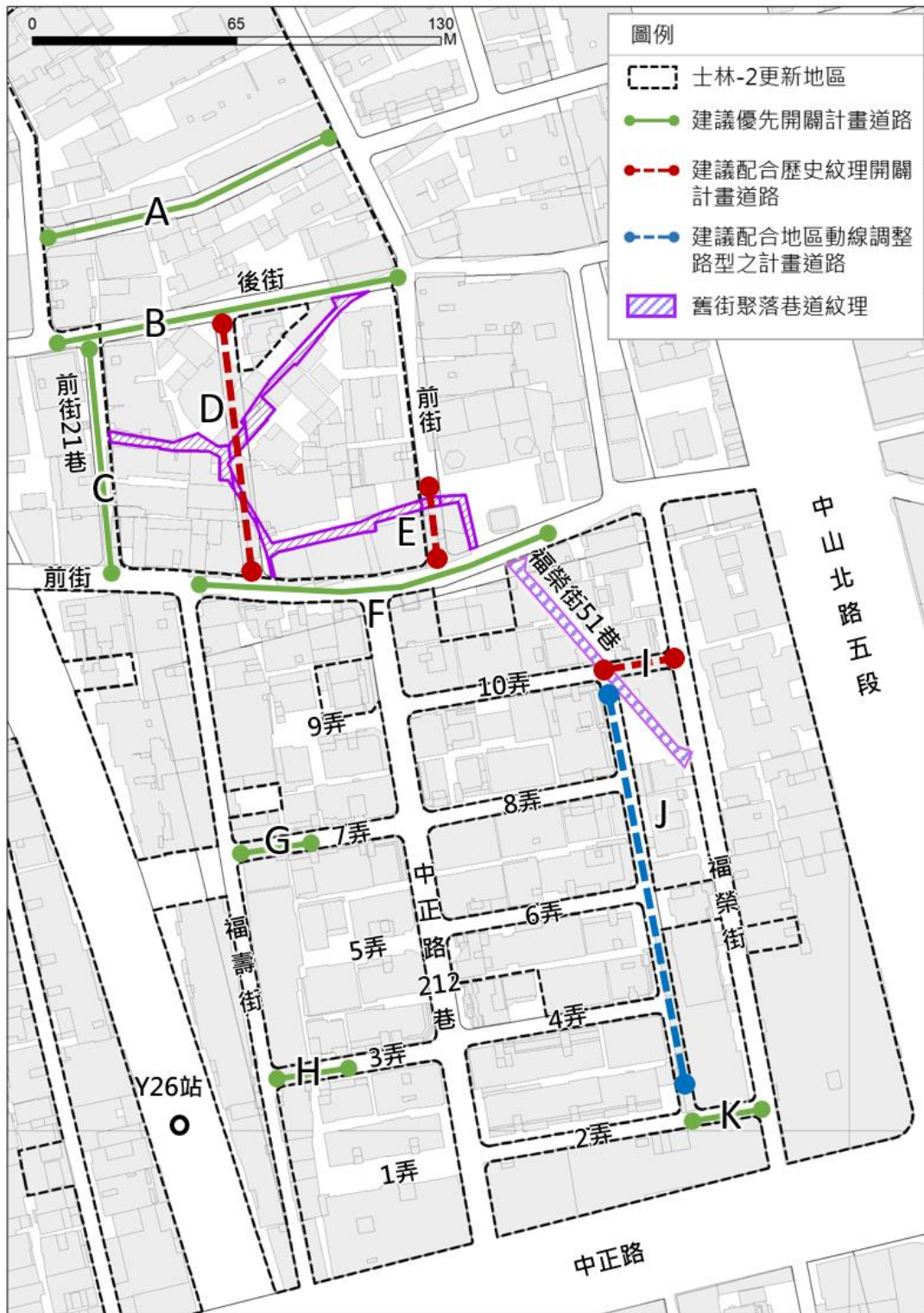


圖 36 計畫範圍未開闢計畫道路示意圖

## (二) 建議優先提供社會福利設施及公益設施

### 1. 本計畫範圍公益設施需求

#### (1) 高齡照護設施

本計畫範圍為高齡人口分布密集地區，彙整 110 年臺北市人口組成統計與 110 年舊佳里及福佳里之人口組成，士林區高齡人口比率排名位於臺北市中段（排序第 7），為 20.91%，已達超高齡社會之標準（高齡人口比率超過 20%）。尤其計畫範圍內之舊佳里人口結構較士林區更偏向高齡化，至 110 年統計資料，其高齡人口比率為 23.91%，其總人口數、幼齡人口及勞動人口逐年遞減，高齡人口上升。

因區內較為缺乏老年長照及日照設施，僅有零星社區關懷據點，顯示本計畫範圍高齡照護設施不足。另參考 111 年 3 月 1 日公告之「臺北市都市更新建議優先提供社會福利設施或其他公益設施一覽表」，士林區係建議優先提供項目亦包括高齡照護等社會福利設施，故後續建議透過周邊都市更新捐贈補足家庭照護社福設施。

#### (2) 產業支援設施

盤點計畫範圍內社會福利設施及產業相關公益設施，現有項目包括身障社區日間作業設施（士林北投區身心障礙者資源中心）、青年職涯發展與就業促進設施（夢想之家青年發展協會），考量本計畫範圍內人口高齡化等因素，建議未來更新事業可優先提供項目為銀髮族就業服務設施、庇護工場等。

此外，計畫範圍地區鄰近捷運站，於捷運高架軌道下方已有常態性青年市集活動，街區巷弄之青創店家日增，亦有中興街藝響空間計畫進行中，在地青年族群聚集特性及發展潛力顯著，建議未來可配合地區發展需求提升土地使用機能。

### 2. 提供設施項目檢討原則

有關優先提供之公益設施等詳細項目，依臺北市都市更新處公告之「臺北市都市更新建議優先提供社會福利設施或其他公益設施一覽表」進行檢討。捐贈公益設施相關作業應依「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」規定辦理。

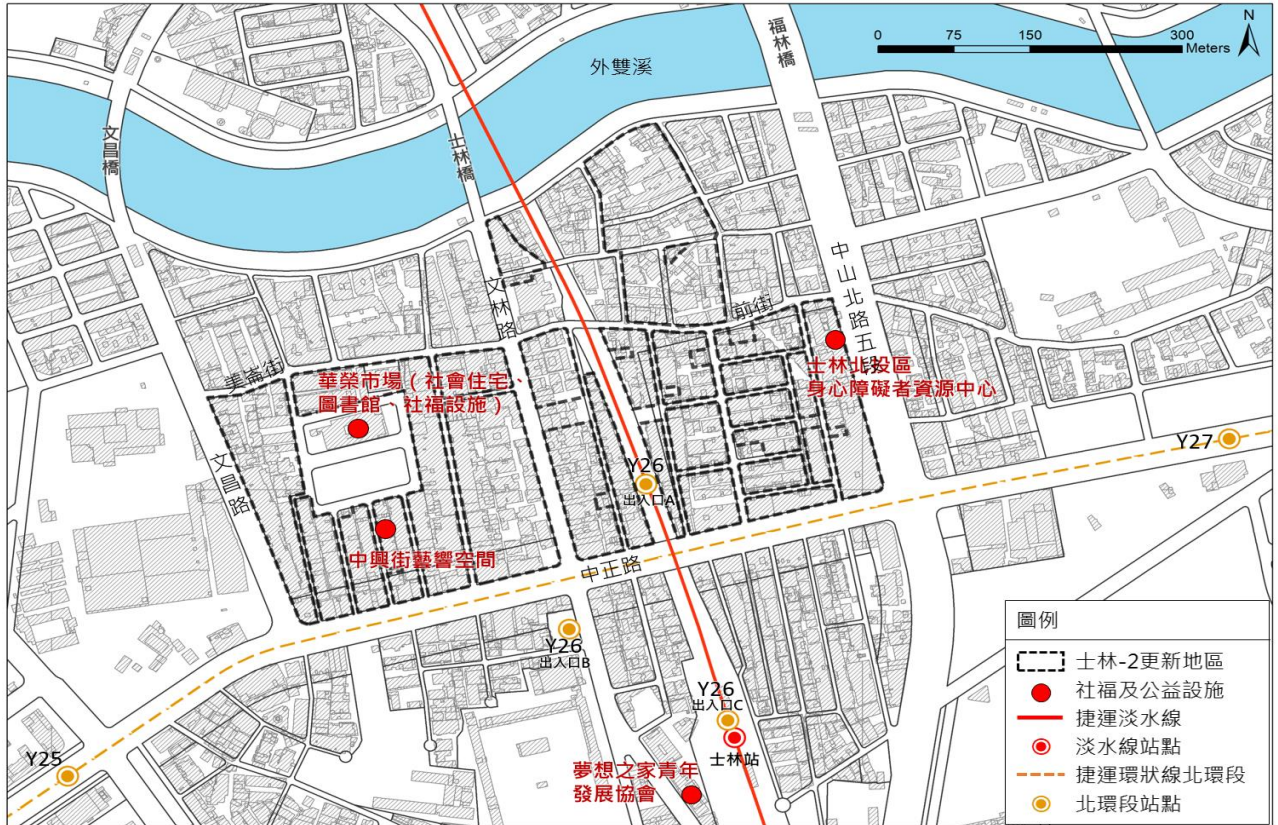


圖 37 士林-2 更新地區及周邊社會福利設施、公益設施位置示意圖

### (三) 都市計畫檢討構想及執行策略

本地區內周邊公共設施多已建置完成，華榮市場公辦都更落成後將提供多項地區所需社會福利設施，後續可考量地區人口增設相關公益性設施。

計畫道路執行策略建議未來依據實際更新單元整合情形，評估都市計畫變更、調整路型可行性，屆時得依循都市更新條例第 35 條及都市更新施行細則第 21 條等規定併同辦理都市計畫變更作業予以廢止或調整路型及都市計畫街廓，兼顧開發可能性與歷史紋理保留。

另有關與士林舊街聚落紋理相鄰之更新單元於規劃設計時，停車場出入口以配置於「前街」、「後街」、「前街 21 巷」為原則。

### 三、交通運輸系統構想

本地區主要道路系統為中山北路五段、中正路，次要道路系統為文林路、大東路與文昌路，計畫範圍內僅中正路為已開闢之東西向計畫道路，且中正路尖峰時間道路服務水準趨近飽和，因此改善計畫範圍內其他重要東西向聯絡道路為首要目標。

#### (一) 主次要動線改善

本計畫對於區域交通動線主次要系統建議維持，美崙街、前街屬士林-2 更新地區重要的東西向道路（詳圖 38），惟前街局部路段（前街與中正路 212 巷交會處）未完全開闢，路寬僅 3 公尺，亦無人行道規劃，建議優先開闢此段計畫道路，以補足士林-2 更新地區東西向動線需求。

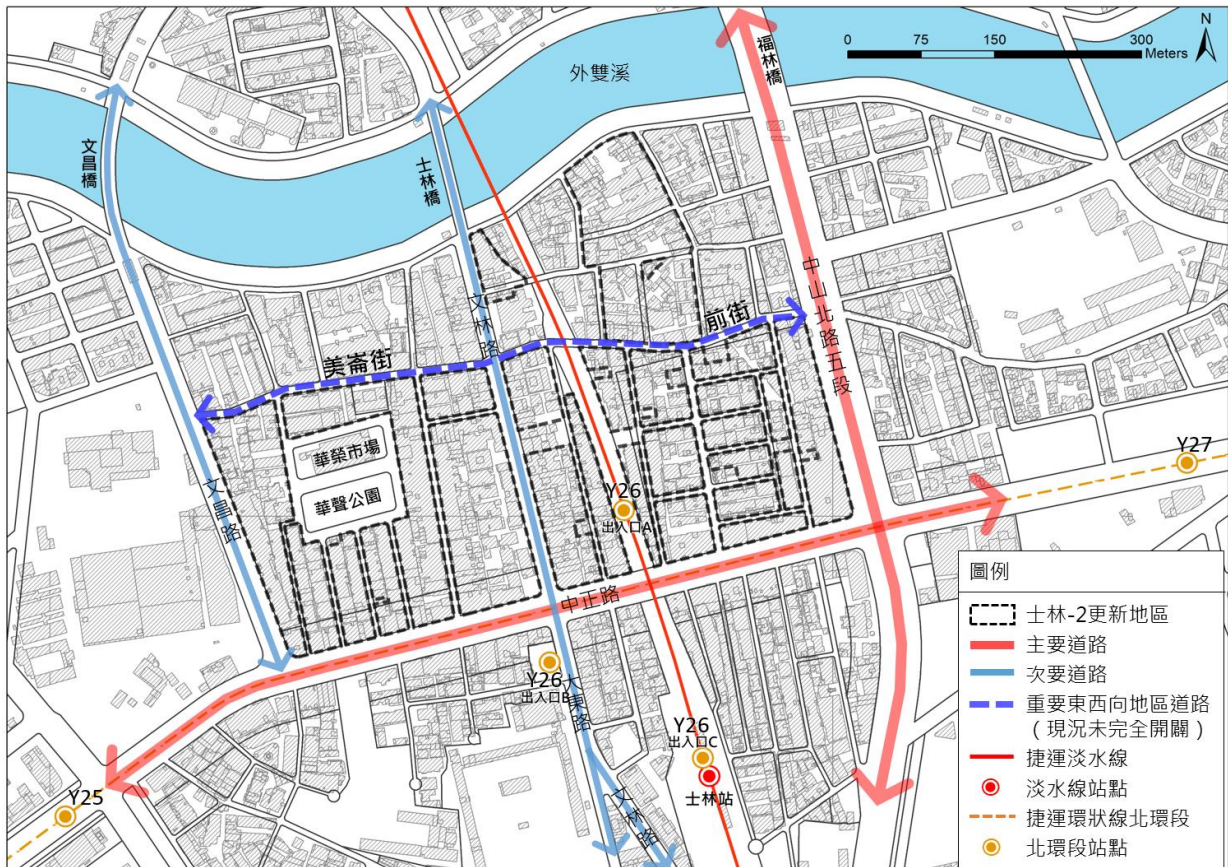


圖 38 士林-2 更新地區東西向聯絡道路改善示意圖

## (二) 人行系統改善

士林-2 更新地區配合捷運環狀線北環段 Y26 站出入口設置整體人行系統改善應著重於捷運出入口與周邊重大建設、商業發展聯結以及聚落社區友善人行動線，詳圖 39。

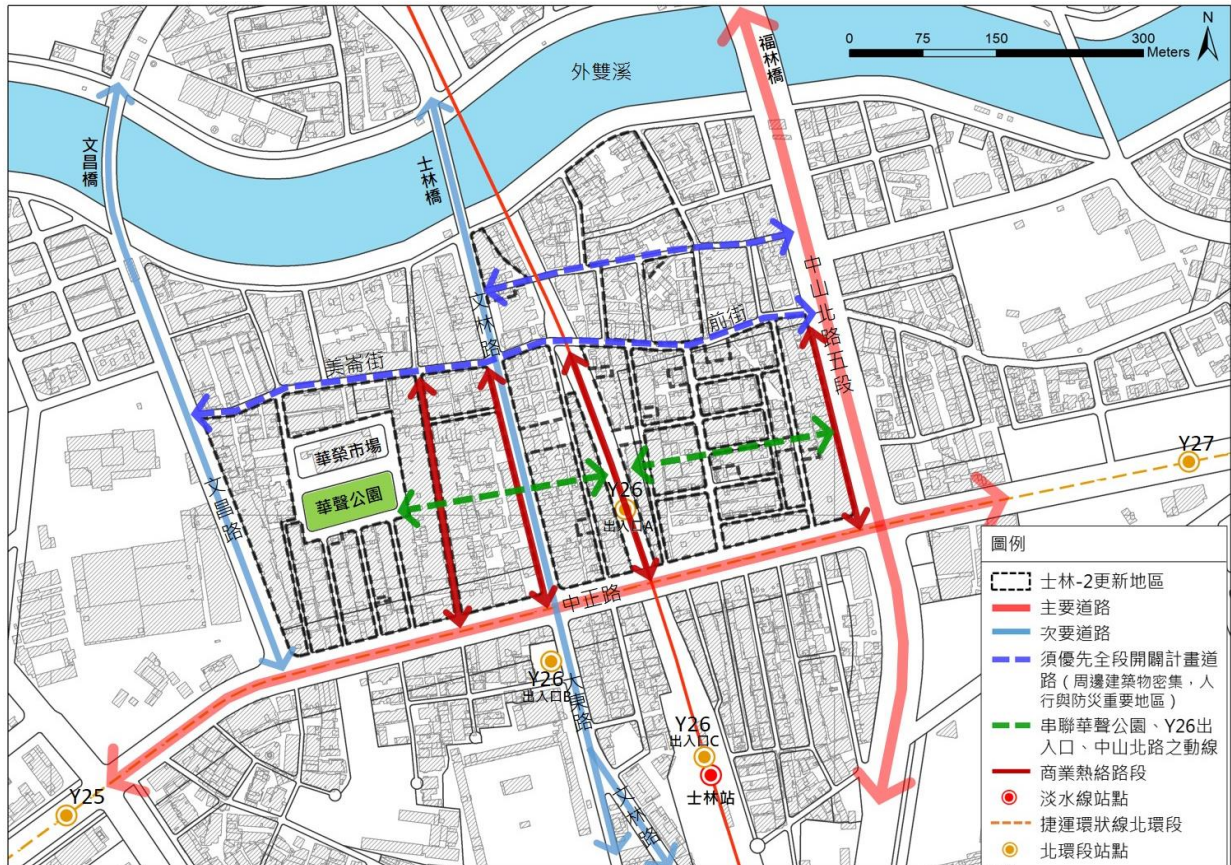


圖 39 士林-2 更新地區人行動線系統概念示意圖

### 1. 綠色運具銜接

本更新地區內綠色運具系統服務已建置完善，計有 2 處 YouBike 場站（華聲公園、中山中正路口），鄰近地區亦有 2 處 YouBike 場站（福林公園、中正基河路口），計畫範圍 95% 皆位於 YouBike 場站週邊 350 公尺服務範圍內，詳圖 10 所示。

### 2. 都市設計原則

本地區退縮及留設騎樓應配合現行「臺北市土地使用分區管制自治條例」、「臺北市指定道路兩側應留設騎樓或無遮簷人行道要點」及

110年3月23日公告「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（細部計畫）（第一階段）案」等相關規定。

另考量捷運Y26設站於中正路以北地區所帶來的影響性，指導建議如下(詳圖40所示)：

(1) 退縮及留設騎樓

- a. 文林路西側及文昌路東側為延續中正路之活動特性，故計畫道路指導退縮3.64公尺留設騎樓。
- b. 東西向道路：美崙街南側住宅區退縮2公尺留設無遮簷人行道。前街指導商業區留設騎樓或退縮3.64公尺留設無遮簷人行道、住宅區退縮2公尺留設無遮簷人行道。
- c. 南北向道路：南北巷之前街、後街、華榮街指導退縮2公尺留設無遮簷人行道。
- d. 華聲街臨美崙街口路段：延續華榮市場都市設計規定及改善防救災聯外道路，指導退縮補足車道10公尺，再留設4公尺帶狀開放空間。

(2) 帶狀開放空間暨東西向通行系統

- a. 考量人群集中地區的防救災需求及人行友善動線：
  - (a) 東西向：為使華榮街攤販集中區域之對外聯繫動線更為順暢安全，華榮街以西分別留設供公眾通行之帶狀開放空間，與華榮市場及華聲公園聯繫；華榮街以東與文林路之間街廓內建築基地，建議於未來開發時於基地內留設東西向通道供公眾通行，可計入法定空地，且應考慮街廓內東西向人行串聯。
  - (b) 南北向：提高華榮市場、華聲公園對外連接性，臺北市稅捐處士林分處與國稅局士林稽徵所東側指導留設4公尺南北向帶狀開放空間。
- b. 考量Y26出入口與周邊連結易達性：

- (a) Y26 出口以東至福榮街之間街廓內建築基地，建議未來開發時於基地內留設東西向通道供公眾通行，可計入法定空地，且應考慮街廓內東西向人行串聯。
- (b) Y26 出口以西至文昌路之間街廓內建築基地，建議未來開發時於基地內留設東西向通道供公眾通行，可計入法定空地，且應考慮街廓內東西向人行串聯。
- c. 福榮街 51 巷：建議維持既有巷道路徑，留設供公眾通行之帶狀開放空間為原則，並得配合都市更新單元整合情形評估調整路型。

### (3) 廣場式開放空間、其他開放空間

相關街口交會處，指導留設廣場式開放式空間，形塑友善人行動線，降低交通壅塞節點對於人行之衝擊，並營造不同街廓特色。廣場式開放空間應考量與週邊人行道之串連性，其設置面積說明如下：

- a. 面積不小於 100 平方公尺為原則
  - (a) 中正路、中正路 236 巷及福壽街街口交會處
  - (b) 神農宮旁街口
  - (c) 捷運淡水線與前街街口交會處
- b. 面積以不小於 50 平方公尺為原則
  - (a) 前街與前街 115 巷南側路口

### (4) 建築物立面

為營造 Y26 沿街商業連續性，服務性設施（如空調戶外機、服務性陽臺等）應避免配置於臨交通用地側之建築物立面，且建築物開口應以面向交通用地為原則。

## 3. 其他：

### (1) 劃設消防通道

富貴街劃設消防通道。

## (2) 人行空間綠化規劃構想

本計畫範圍位於外雙溪與福林公園、士林官邸之銜接區域，於帶狀藍綠系統串聯上，士林-2 更新地區具有重要角色。

由於地區發展甚早，現況僅中山北路五段、中正路路寬較有餘裕可進行植栽綠化，建議加強中山北路五段、中正路沿街面綠化，即可有效串連水岸與公園系統之藍綠廊帶，且應延續地區性植栽。相關規劃設計應參考臺北市工務局公園路燈管理處「行道樹樹種選擇原則」辦理。

## (3) 建物綠化及綠覆率

- a. 開放空間或法定空地之綠化，以多樣化地被植物、複層綠化方式設計為原則，盡量避免單一人工草皮設計，種植之喬木以開展型且不竄根為原則，且不得影響人行可及性。
- b. 建築基地綠覆率達 100%為原則。
- c. 本案範圍內新建建築物均應採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上為原則，並取得綠建築標章。

另本計畫範圍內建築物綠化及綠覆率依「臺北市新建建築物綠化實施規則」檢討，建築物得設置太陽能光電設備，設備及投影面積之比率依「臺北市綠建築自治條例」規定檢討。

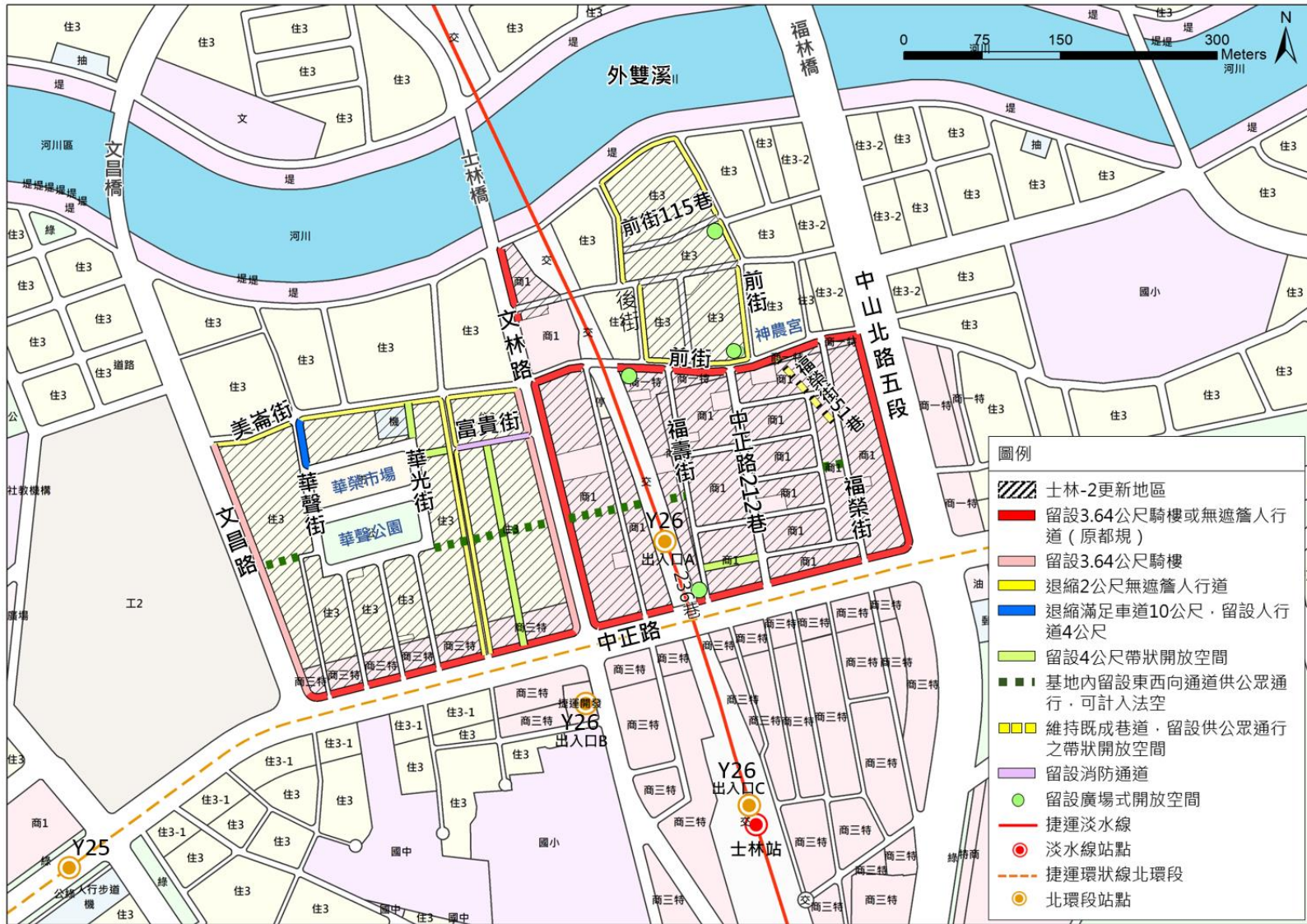


圖 40 士林-2 更新地區人行系統改善指導示意圖

## 四、防災、救災空間構想

### (一) 防災、救災空間現況

計畫範圍之防災節點為「士林官邸公園」、「士林國中」、「士林國小」與「福林國小」，防災公園則為士林區西南側之「士林官邸公園」。惟士林官邸公園非為計畫範圍最近的公園，參考臺北市防災資訊網之避難收容及通盤檢討等資訊，以現況防災節點為依據，指認「華聲公園」為鄰里緊急避難空間，以提供即時疏散避難或收容之需要。

### (二) 地區未來防災、救災空間構想

#### 1. 防災節點及緊急避難空間

本地區參考臺北市防災資訊網之避難收容及通盤檢討等資訊，以現況防災節點為依據，指認「鄰里型救援銜接道路」，包含美崙街、前街及文林路 564 巷等，做為銜接緊急避難空間與主次要緊急救援運輸道路之動線。計畫範圍防災救災構想詳表 8、圖 41 所示。

#### 2. 防災動線

綜整臺北市重大災害之緊急救援路線，以及「臺北市士林區都市計畫主要計畫（通盤檢討）案」都市防災計畫指認中正路（32 公尺）及中山北路五段（42 公尺）為「主要緊急救援運輸道路」，往東可連接中山北路五段（42 公尺）、往西可連接承德路五段（40 公尺）、往北通往北投、往南通往臺北車站。文林路（17 公尺）及文昌路（25 公尺）則為連接至備援避難設施及主要救災動線之「次要緊急救援運輸道路」。

表 7 防災節點與緊急避難空間構想列表

項次	名稱	地址	適用災害別	是否設置無障礙設施	處所特性	服務里別	容納人數
1	士林官邸公園	福林路60號	水災、震災	是	室外	全區	1,930
2	華聲公園	文林路661巷2號	震災(備用)	否	室外	福佳里、舊佳里	100 (推估)
3	福林國小	福志路75號	水災、震災	是	室內	福林里、福志里、舊佳里、臨溪里	168
4	士林國小	大東路165號	水災、震災、土石流	是	室內	仁勇里、義信里、福佳里、福林里、舊佳里、福德里	219
5	士林國中	中正路345號	水災、震災(備用)	是	室內	福佳里、福德里、舊佳里、福林里、福志里、義信里、仁勇里、社新里、社團里	39

### (三) 範圍內狹小及搶救不易巷道情況

本更新範圍內有兩處消防局列冊搶救不易狹小巷道：1. 美德街，巷道寬度為 4.6 公尺、2. 福壽街，巷道寬度為 5.3 公尺，重建時應鼓勵街廓合併開發、調配適宜之街廓尺度或建議要求退縮 8 公尺寬以留設消防通道為原則，以維護地區安全。

依據內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第三條針對狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則如次：

1. 狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架應採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，且位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四點六公尺以上，違者依建築法處理。

2. 狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣（市）政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。
3. 攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。

未來有關計畫道路開闢與劃設消防通道相關流程，應依「臺北市政府辦理計畫道路開闢標準作業流程」、「臺北市政府消防通道劃設及管理作業程序」及「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」辦理。

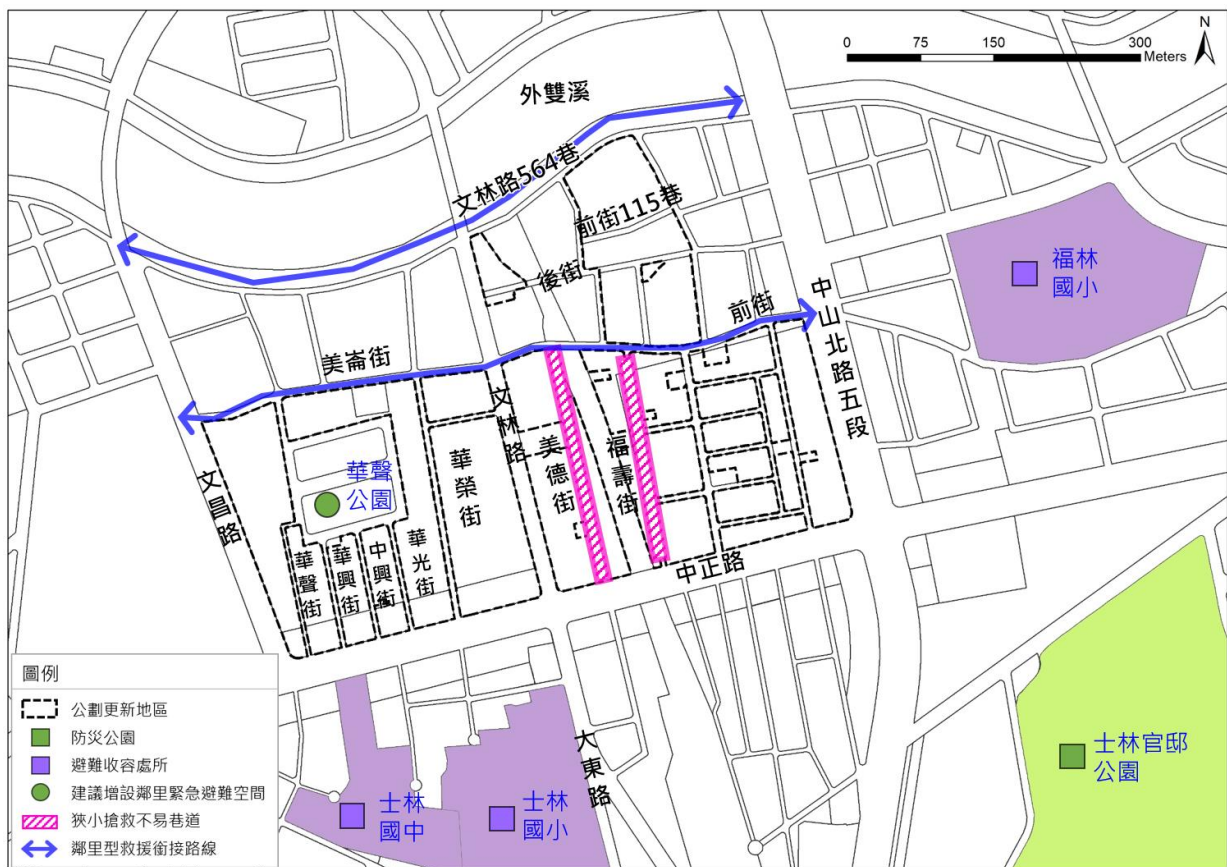


圖 41 士林-2 更新地區防災動線及防救災避難空間指導示意圖

#### (四) 韌性城市發展策略

##### 1. 土壤液化潛勢地區改善策略

根據本區域淹水潛勢及高度土壤液化等現況結果，建議中正路以北、中山北路五段 733 巷以南街廓重建後應實施地質改良工程(詳圖 42)，福壽街兩側地區重建後應實施排水改良工程(詳圖 43)。後續開發重建仍須以專業技師進行地質鑽探結果為準，以進行建築物基礎設計。

##### 2. 承洪韌性提升策略

本地區為高密度住宅、商業地區，且緊鄰外雙溪，為利都市永續發展、避免都市災害，相關承洪韌性提升策略建議如下：

- (1) 基地開發建議以減少不透水層鋪面為原則，另強化開放空間綠覆率以及屋頂綠化，降低都市溫度、涵養水分。另建議以保水透水性人行道鋪面、樹箱過濾系統、生態滯留單元、綠屋頂、植生溝、雨水桶、滲透側溝或滲透陰井等手段，快速引導地區淹水排放，減輕雨水下水道排水負擔，以達基地保水防洪效用。
- (2) 本計畫地區外雙溪水岸、臨外雙溪第一排街廓、華聲公園及其周邊等，具有冷島形成的先天條件，基地開發應優先確保其綠化範圍與水體面積不致縮小為原則，後續規劃、改建等相關工程，仍應維持或增加綠地內部樹木與水體面積為原則。
- (3) 針對洪水影響潛勢較高地區，規劃包括綠建築、基地保水與周圍開放空間與公共設施的低衝擊設計改造策略。本計畫範圍內貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集 0.08 立方公尺之雨水體積為計算基準。
- (4) 開發基地及建築物出入口高程需考量淹水潛勢，抬昇基地及出入口基盤高程，以提高防洪韌性，並依「臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準」提送相關排水計畫予水利工程處審查後辦理，若涉及雨水下水道變更、開蓋等工程則須依「臺北市下水道管理自治條例」提送相關排水計畫予水利工程處審查。

- (5) 公共設施工程規劃範圍面積大於 800 平方公尺，則須依基地保水技術規範及本府 108 年 12 月 20 日府工水字第 1086072582 號函等相關規範辦理，並依相關程序送審。

### 3. 水資源再利用策略

為提升地區環境綠意與都市韌性，鼓勵開發基地法定空地集中設置，以作為供公眾使用之開放空間，並應著重綠化、設置開放性雨水入滲或儲集設施。本地區內之公共設施，建議應建構二元供水系統，將雨水及自來水分流，將雨水儲水作為日常雜用水供水主要來源，如澆花、廁所、校園生態池等使用，以落實生態保護及資源永續發展議題。

### (五) 都市計畫檢討構想及執行策略

依臺北市交通管制工程處公告之臺北市重大災害之緊急救援路線計畫及臺北市士林區都市計畫主要計畫(通盤檢討)案防災生活圈計畫，皆已針對本計畫範圍指導，故無針對都市計畫之檢討。

執行策略上建議新增指認「華聲公園」為鄰里緊急避難空間，令盤整本計畫範圍主、次要防災動線，另針對承洪韌性提升及狹小搶救不易巷道改善給予指導。

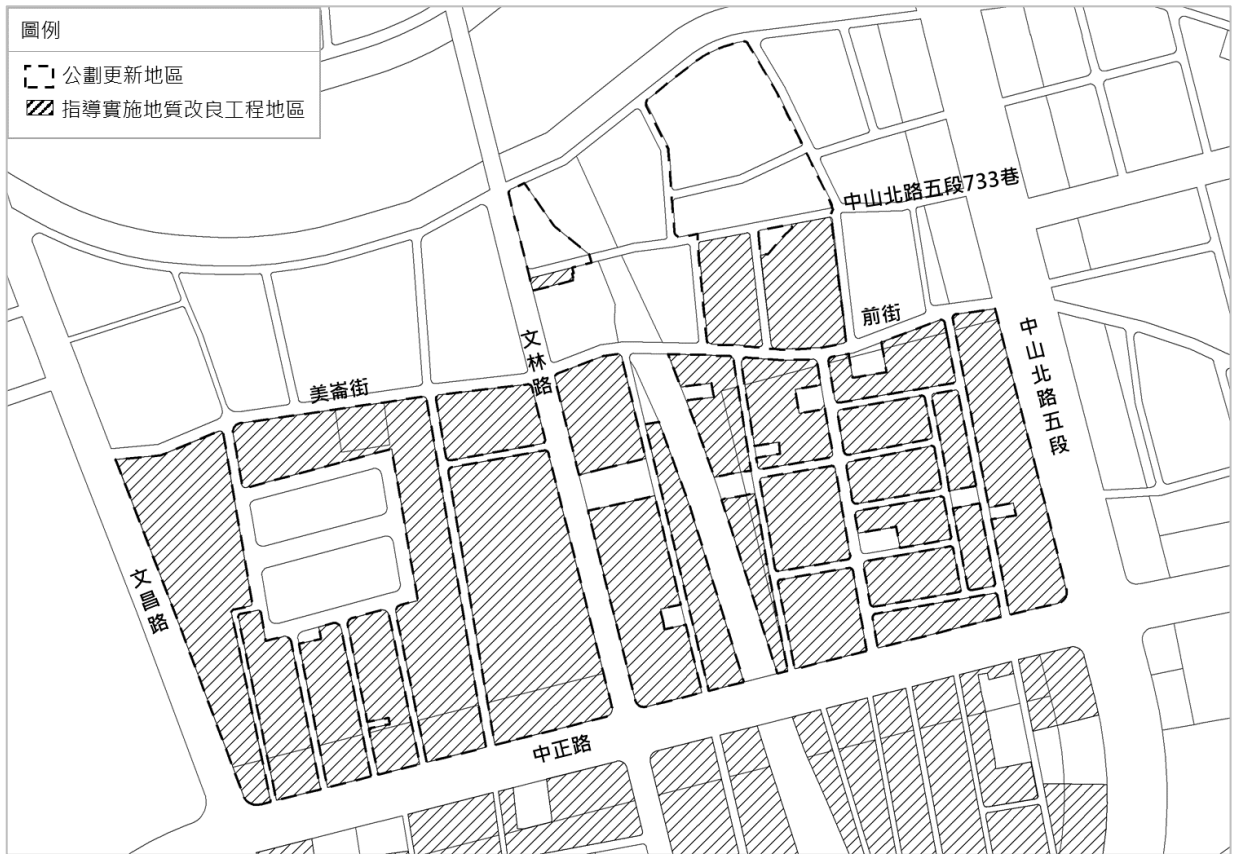


圖 42 士林-2 更新地區指導實施地質改良工程地區圖



圖 43 士林-2 更新地區指導實施排水改良工程地區圖

## 五、整建或維護策略地區

本計畫範圍內華榮街攤販集中市場及其外溢之市場活動擴及美崙街，因市場商業活動熱絡，人流亦多，建築物立面品質與結構安全性有其考量之必要。另華榮市場公辦都更完成後，應帶動周邊整體環境改善，以發揮重大建設所引動之後續效益。因此，針對外牆磁磚剝落、防火巷清理、違章建築拆除等為本區域需要加強推動之項目，故納入整建維護策略地區，詳圖 44。

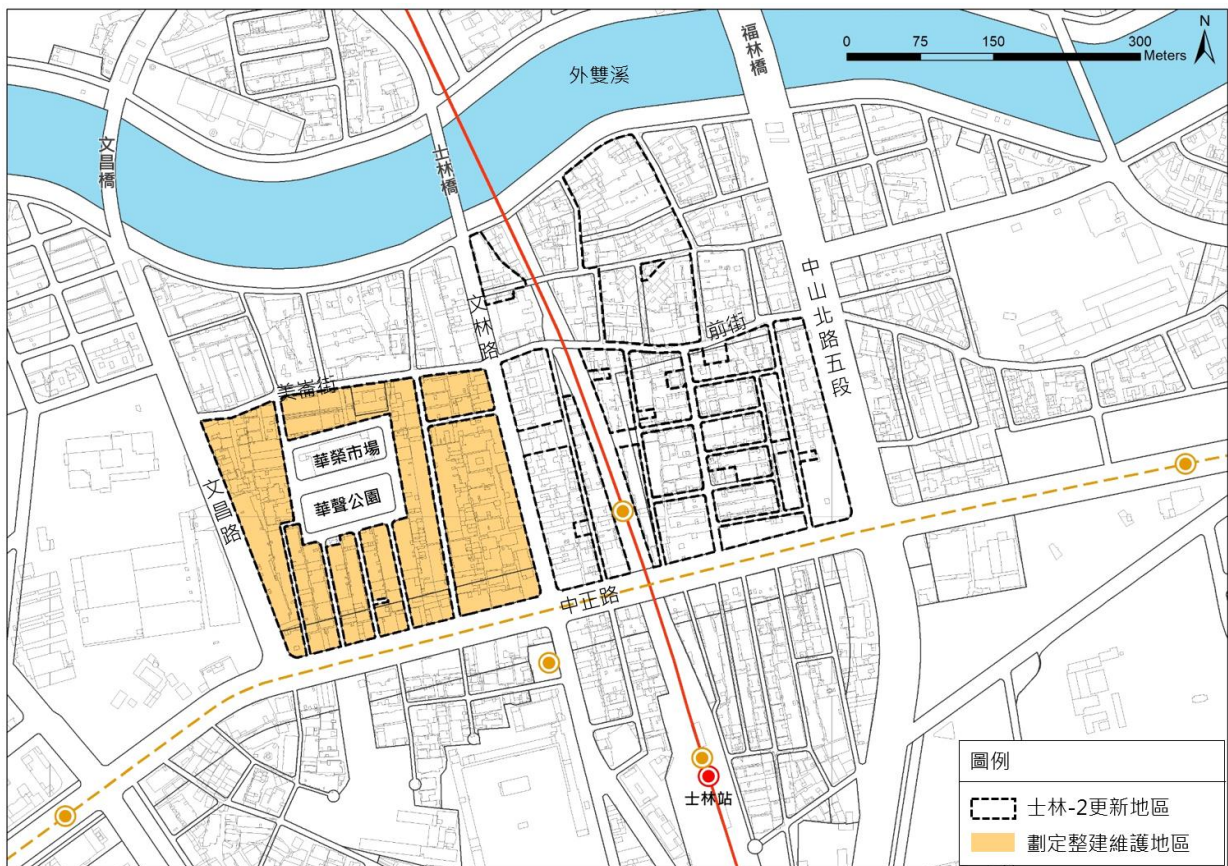


圖 44 士林-2 更新地區劃定整建維護策略地區位置示意圖

## 六、實質發展構想執行策略

### (一) 整體更新地區發展構想

計畫範圍發展構想及整體更新地區指導，係考量重大建設（華榮市場公辦都更），及捷運環狀線北環段完成後帶來之影響性，結合現況已開闢完成之公共設施用地，新增計畫範圍人本概念交通運輸系統構想及其他完整指導內容，詳圖 45。

1. 土地利用策略：土地利用面針對中正路、文昌路、文林路沿線重建後至少保留一至二樓層商業使用為原則，並留設騎樓以延續周邊商業效益。
2. 公共設施改善策略：華榮市場改建完成後，將提供本地區圖書館、日間托老設施、社區公共托育中心以及社會住宅等公益性設施，然因應本地區人口及產業結構特性，未來更新重建之基地，建議可優先選擇提供住宿式長照機構、庇護工場，以及創新產業、藝文展演空間。同時建議華僑新村及士林舊街聚落未開闢計畫道路，未來透過都市更新整合調整，兼顧保留既有歷史巷道紋理，同時帶動開發契機。
3. 交通運輸系統策略：交通動線系統建議透過區域內東西向道路（美崙街、前街）優先完成全路段開闢，以滿足本地區東西向道路之需求。人行系統動線層面，則建議考量捷運環狀線北環段中正路以北的 Y26 站點，將華榮市場、華聲公園、捷運 Y26 站，至華僑新村、中山北路五段等橫向連結，創造東西向帶狀開放空間。另建議加強中山北路五段、中正路沿街面綠化，即可有效串連水岸與公園系統之藍綠廊帶。
4. 防災、救災空間策略：在防災救災策略構想中，指認鄰里避難空間與主次要救災動線，並配合韌性城市發展策略提升地區災害耐受度與救災能力。

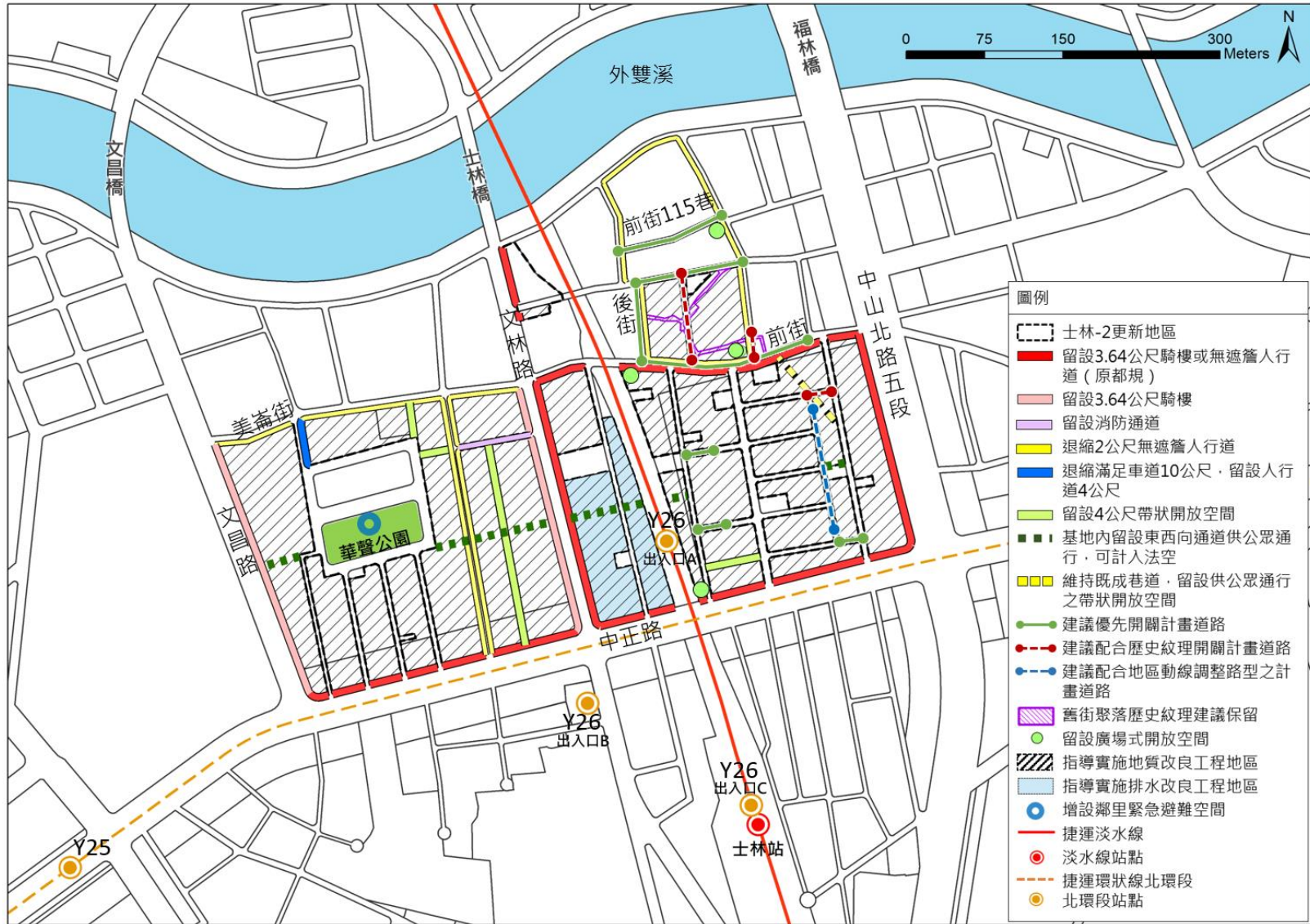


圖 45 士林-2 更新地區計畫範圍整體實質發展構想執行圖

## (二) 實質再發展執行策略

依據前述針對土地利用計畫，公共設施改善計畫，交通運輸系統，防災、救災空間等發展構想，其執行策略及主管機關詳表 10 所示。

表 8 實質發展構想執行策略表

發展構想		執行策略	主管機關
土地利用計畫構想	土地利用	1. 中正路、文昌路、文林路沿線重建後至少保留一至二樓層商業使用為原則，並留設騎樓以延續周邊商業效益。	都市發展局、建築管理工程處
公共設施改善計畫構想	優先提供公益設施	1. 銀髮族就業服務設施 2. 庇護工場 3. 藝文展演空間 4. 其他全市建議優先提供之社會福利設施。	都市發展局、勞動局、都市更新處、就業服務處
	周邊公共設施、計畫道路開闢及取得	計畫範圍內有部分計畫道路尚未開闢取得，未來建議依據實際更新單元整合情形，評估透過都市計畫變更、都市更新等方式調整路型	都市發展局、工務局新建工程處、都市更新處
交通運輸系統構想	人行系統改善	依現行規定提供騎樓、退縮無遮簷人行道、帶狀式開放空間。	都市發展局
		依更新計畫「地區發展構想及整體更新地區指導」提供騎樓、退縮無遮簷人行道、帶狀式開放空間、開放空間等。	都市更新處

發展構想		執行策略	主管機關
防災、救災空間構想	地區防災節點、緊急避難空間及動線	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 新增指定華聲公園為鄰里緊急避難空間。</li> <li>2. 美崙街、前街及文林路 564 巷等，做為銜接緊急避難空間與主次要緊急救援運輸道路之動線。</li> </ol>	消防局、交通局
	韌性城市發展策略	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 增加基地透水層鋪面，強化開放空間綠覆率以及屋頂綠化。</li> <li>2. 鼓勵設置供公眾使用之開放空間，並著重綠化、設置開放性雨水入滲或儲集設施。</li> </ol>	都市發展局、建築管理工程處
	地質或排水改良地區	高度土壤液化潛勢街廓與淹水潛勢街廓，建議執行地質改良或排水改良，後續開發重建須以專業技師進行地質鑽探結果為準，以進行建築物基礎設計。	工務局
整建或維護策略地區		<p>指認整建或維護策略地區：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 市場及延伸活動街區：(華榮街、美崙街兩側第一排建築物)。</li> <li>(2) 重要公共設施周邊(華榮市場、華聲公園周邊)。</li> </ol>	都市更新處、建築管理工程處

## 陸、其他應表明事項

- 一、本案表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。
- 二、都市更新計畫為指導原則，已完工或進行中之都市更新基地逕依都市設計審議結果及相關審議結果辦理。
- 三、其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

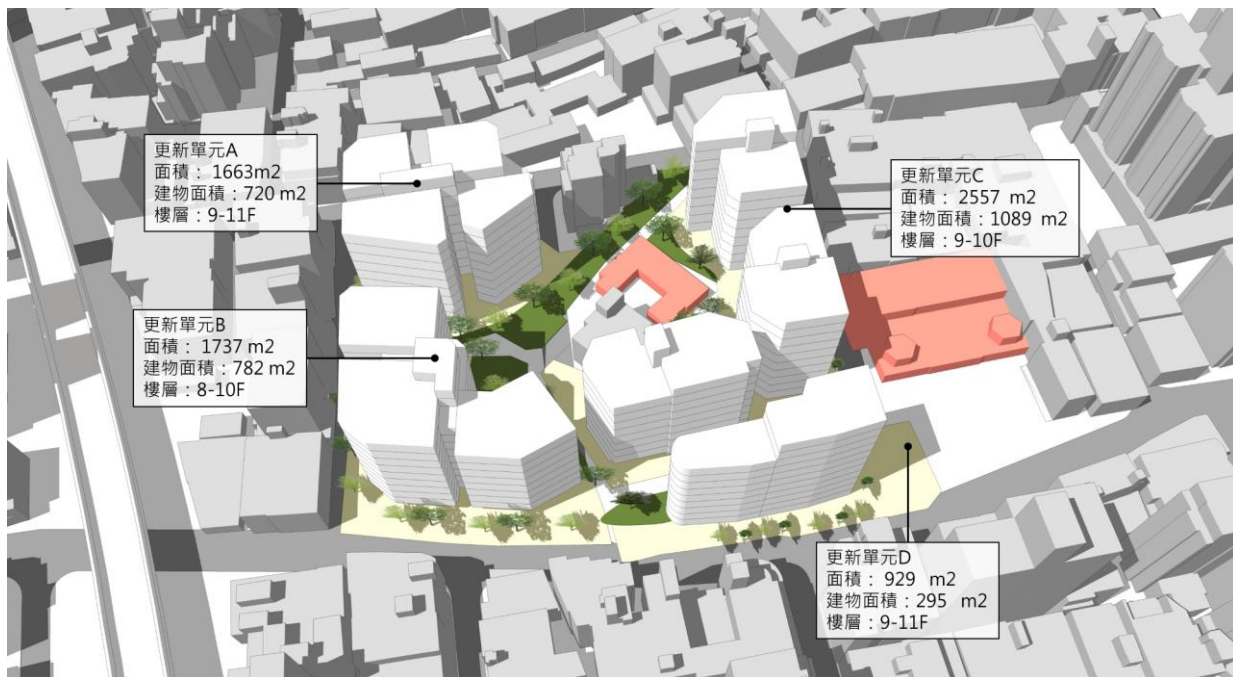
## 附錄一、「士林舊街聚落」更新單元模擬情境

### 情境一：四塊更新單元

此情境剔除國有土地（既有巷弄）不參與都市更新整合，模擬劃定四塊更新單元，並以賴家三合院及周邊一棟建物未參與更新為模擬，且開闢南北向前街（神農宮旁）計畫道路。



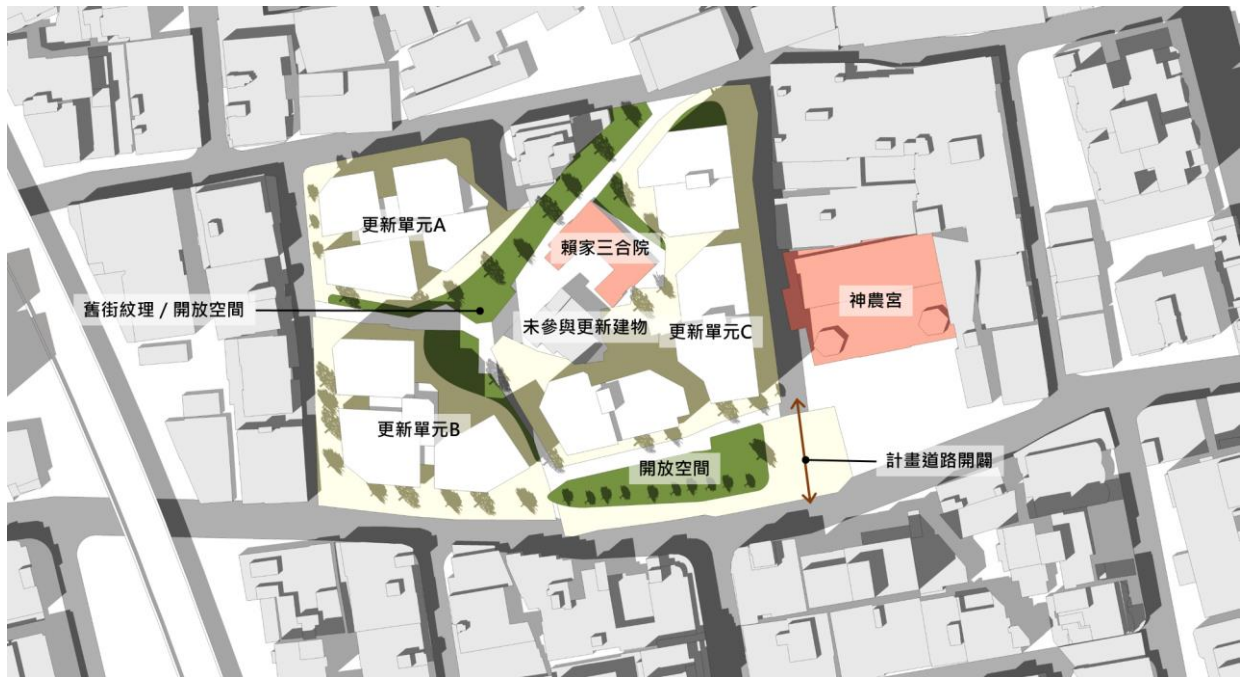
附錄圖 1 更新單元平面模擬示意圖



附錄圖 2 更新單元模擬俯視圖

## 情境二：三塊更新單元

此情境剔除國有土地（既有巷弄）不參與都市更新整合，模擬劃定三塊更新單元（將情境一更新單元C、D合併為一更新單元），並以賴家三合院及周邊一棟建物未參與更新為模擬，且開闢南北向前街（神農宮旁）計畫道路。



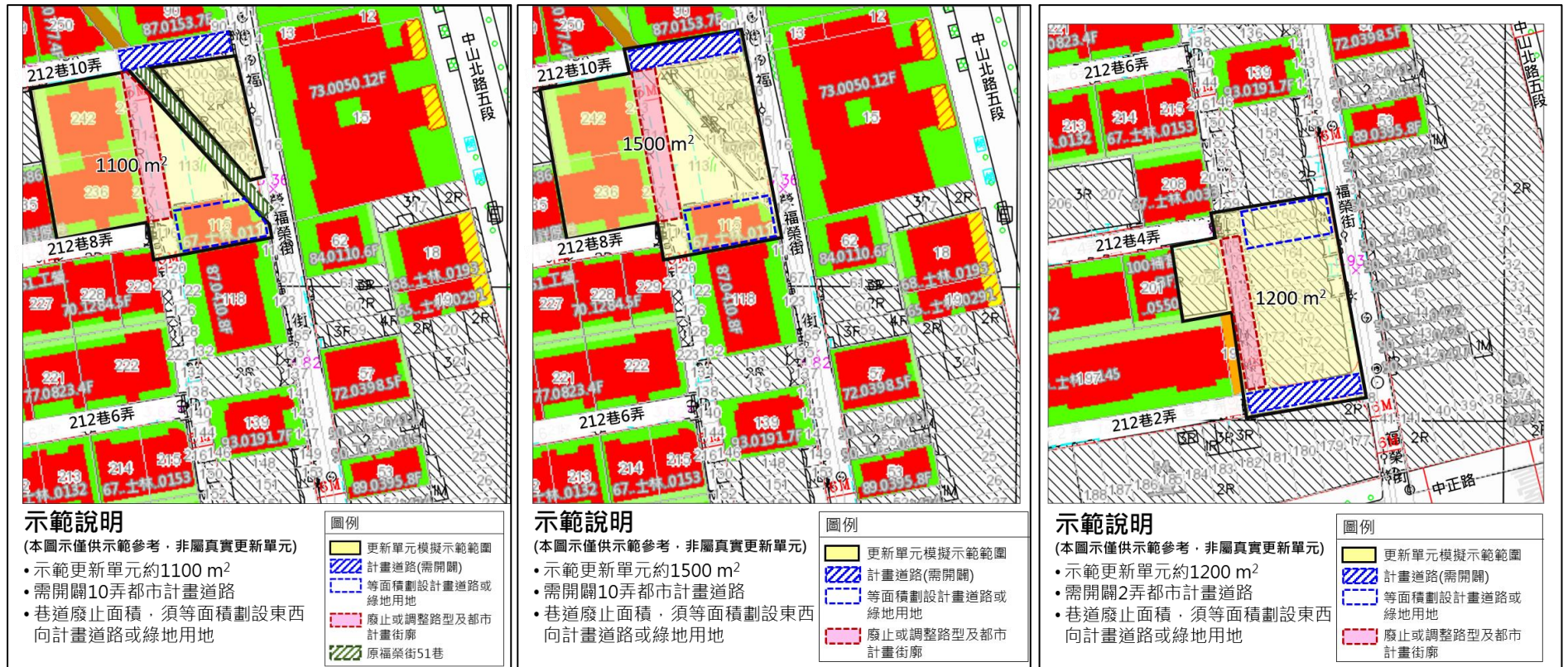
附錄圖 3 更新單元平面模擬示意圖



附錄圖 4 更新單元模擬俯視圖

## 附錄二、廢止或調整路型及都市計畫街廓示意圖

有關建議配合地區動線評估調整路型之計畫道路，執行策略建議未來依據實際更新單元整合情形，評估都市計畫變更、調整路型可行性，屆時得依循都市更新條例第 35 條及都市更新施行細則第 21 條等規定併同辦理都市計畫變更作業予以廢止或調整路型及都市計畫街廓，兼顧開發可能性與歷史紋理保留。



附錄圖 5 配合地區動線評估調整路型之計畫道路模擬圖

臺北市都市更新處

業 務 主 管

股長許偉恩

承 辦 人 員

聘 用 鄭 曉 欽  
工 程 員

